Die Wohnhäuser

der

Bau- & Spargenossenschaft Arbeiterheim

in

München.

Nach Entwurf und Ausführung dargestellt

nebst einer Geschichte dieser Genossenschaft

von

Reinhold Hirschberg und Oskar Feierabend.

Mit 18 lithographirten Tafeln.

Der Gesammtertrag ist genossenschaftlichen Zwecken gewidmet.

München, 1875.

Verlag von Max Brissel.

Druck von Jos. Krämer in München.

Inhalt.

I.

Einleitung.

Inwieweit die Wohnungsfrage vorzugsweise in größeren Städten, jedoch wie die Erfahrung lehrt auch in kleineren Provinzialstädten insbesondere in starkbevölkerten Fabrikbezirken seit geraumer Zeit zu einer brennenden geworden ist, beweisen uns nicht allein die vielfachen Mahnrufe nach billigeren, gesunderen und bequemeren Wohnungen, sondern auch die immer wieder auftauchenden Vorschläge zur Abhilfe in Form von Zeitungsartikeln, Flugschriften und Brochüren.

Vorzugsweise sind es die Groß- und Fabrikstädte, welche an der Wohnungsnoth leiden, und hier wieder insbesondere die minderbemittelten Bevölkerungskreise, welche vor Allem den Mangel gesunder Wohnungen am tiefsten empfinden müssen, obschon sie alle unter dem Drucke zu hoher Miethpreise leiden. Unter den deutschen Städten dürften in erster Linie Berlin, Breslau, Cöln, Dresden, Frankfurt a. M., Halle a. S., Leipzig, München, Nürnberg, Stuttgart rc., von außerdeutschen Städten Genf, Graz, Pest, Prag, Wien und zahlreiche andere genannt werden.

Daß die Wohnungsfrage einen Hauptbestandtheil der allgemeinen großen sozialen Frage bildet, ist von einsichtsvollen Forschern auf wissenschaftlichem Gebiete schon vor Jahrzehnten erkannt worden (V. A. Huber); wenn wir auch nicht auf dem Standpunkte stehen zu glauben, daß wie eine Schrift über die Wohnungsfrage besagt, die Lösung derselben die Lösung der sozialen Frage sei, so werden wir doch mit der Behauptung einen Widerspruch schwerlich erfahren, daß eine gesunde und angemessene Wohnung der Ausgangspunkt aller sittlichen und materiellen Wohlfahrt ist.

Die Erkenntniß dieses Grundsatzes von Seite einsichtiger Großindustriellen und Verwaltungen, und deren Unterstützung von Seiten für das Wohl ihrer unbemittelten Staatsbürger besorgter Regierungen, ließ uns die Entstehung der Arbeiterviertel in Mühlhausen i. E., der von der k. k. österr. Staats- und Südbahn errichteten Arbeiterstädte in Marburg, Brandeis und Kladno, der Arbeiterquartiere von Lüttich, des Arbeiterhotels in Micheroux in Belgien, ebenso der Arbeiterhäuser in Basel, Zürich, Winterthur u. m. a. zur Befriedigung wahrnehmen. Zugleich finden wir in vielen größeren Städten Aktien-Baugesellschaften fruchtbringend thätig, um der herrschenden Wohnungsnoth möglichst entgegen zu steuern.

Auch in den Kreisen der deutschen Genossenschaften konnte man sich dieser Zeit- und Machtfrage nicht verschließen und schon der sechste allgemeine Vereinstag der deutschen Erwerbs- und Wirthschaftsgenossenschaften, welcher am 17. August 1864 zu Mainz tagte, beschloß „die Frage der Gründung von Arbeiterwohnungen auf genossenschaftlichem Wege auf die Tagesordnung des nächsten allgemeinen Vereinstages zu setzen und darüber Bericht erstatten zu lassen.“

Das allgemeinste Interesse wurde diesem neu zu gründenden Genossenschaftszweige zugewendet, Herr Ludolf Parisius-Gardelegen mit der Berichterstattung und der Fertigung eines Musterstatuts betraut und nach und nach sahen wir in allen Gauen Deutschlands Baugenossenschaften entstehen, deren Zahl bis zum Schlusse des Jahres 1873 auf 49 angewachsen war, so daß bei Gelegenheit des im Jahre 1874 zu Bremen stattgehabten allgemeinen Vereinstages die Frage ob die Gründung eines Unterverbandes für Baugenossenschaften zum Zwecke der gegenseitigen Anregung und Belehrung angezeigt erscheine, bejaht wurde. Die Constituirung dieses Unterverbandes hat in der Zwischenzeit provisorisch stattgefunden und wird bei dem dießjährigen in München stattfindenden allgemeinen Vereinstage der deutschen Erwerbs- und Wirthschaftsgenossenschaften, wo zugleich auch der erste Unterverbandstag der Bauvereine tagen wird, in definitiver Weise vor sich gehen; und so hoffen wir, daß bei gegenseitiger Unterstützung auch diese jüngste Sparte des deutschen Genossenschaftswesens ihre fruchtbringende Thätigkeit zum Besten der Allgemeinheit entwickeln und als ebenbürtiges Glied im großen Verbande zur Hebung und Förderung des sittlichen und materiellen Volkswohls durch Beschaffung von gesunden und billigen allmählich in das Eigenthum der Miether übergehenden Wohnungen, die Lösung der ihr gestellten wichtigen Aufgaben erstreben wird.

II.

Gründung der Genossenschaft.

München wird stets zu denjenigen Städten gezählt, wo die Wohnungs-Nachfrage das Angebot übersteigt; insbesondere aber machte sich am Schlusse des vorigen und im Beginne des gegenwärtigen Jahrzehents ein großer Mangel an mittleren und kleineren Wohnungen fühlbar und schien eine genügende Abhilfe als dringende Nothwendigkeit geboten.

Es war auch die Frage, ob und inwiefern auf genossenschaftlicher Grundlage der Wohnungsnoth für die arbeitende Klasse Einhalt geboten werden könnte, im Jahre 1865 und 66 in dem auf dem Prinzipe der Selbsthilfe beruhenden Arbeiterbildungsverein zur Diskussion gestellt worden, es wurde aber von der Ausführung Umgang genommen, weil die Beschaffung der Geldmittel als zu schwierig erachtet wurde, um jene Zeit das Wohnungsangebot die Nachfrage noch, wenn auch nothdürftig deckte und sogar kurze Zeit hindurch ein Miethpreis-rückgang sich bemerklich machte; so daß man die Ausführung der Idee vorläufig fallen ließ. Als jedoch in den Jahren 1871 und 1872 die Wohnungsnoth sich immer steigerte, die Miethpreise aber eine bis dahin ungekannte Höhe annahmen, so wurde das Bedürfniß nach Abhilfe dringender und wiederholt war es nun der Arbeiterbildungsverein, welcher die Frage aufgriff und am 26. Juni 1871 damit vor die Oeffentlichkeit trat. Das Project der Gründung einer auf dem Prinzipe der Selbsthilfe basirenden Baugenossenschaft, zum Zwecke der Erbauung oder Erwerbung von Häusern, welche zu Arbeiterwohnungen vorzugsweise geeignet sind, fand allseitig die wärmste Theilnahme und es wurde sofort aus der Mitte der aus allen Schichten der Bevölkerungskreise zahlreich besuchten Versammlung, ein Gründungs-comitée, bestehend aus den Herren Buchhalter Edel, Posamentier Feierabend, Schriftsetzer Löffler, damaligen Bezirksgerichtssekretär Pröbst, Juwelier Rottmanner, freiref. Anwalt Dr. Ruhwandl und Spänglermeister Sedlmayr gewählt. Am 5. Juli trat das Comitée zum erstenmale zum Zwecke der Constituirung und zur Besprechung über die Art und Weise der Erledigung der Vorarbeiten zusammen; Herr Pröbst wurde mit der Abfassung des Statutenentwurfes betraut. In einer Reihe von Sitzungen, an welchen auch andere hervorragende Persönlichkeiten sowie Techniker theilnahmen, wurde der Statut-

entwurf festgestellt, so daß für den 28. Oktober eine Versammlung zum Behufe der definitiven Gründung der Genossenschaft von Seite des Comitées anberaumt werden konnte.

Das geräumige Versammlungslokal war schon längst vor der zum Beginne festgesetzten Stunde gefüllt. Aber nicht allein die Beamten der Staats- und Gemeindebehörden, die namhaftesten Vertreter der Großindustrie und des Kleingewerbes, wissenschaftliche und technische Autoritäten, sowie eine große Zahl dem Arbeiterstande Angehörige, welche sich dem neu zu gründenden Vereine anzuschließen gedachten, waren erschienen, sondern auch die Angehörigen der social-demokratischen Partei waren zahlreich am Platze, um dem Unternehmen feindselig entgegen zu treten und dasselbe wo möglich schon im Keime zu ersticken. In gewohnter Weise suchten die Führer derselben die Unmöglichkeit der Existenz eines solchen Vereins nachzuweisen; sie unterließen nicht auf den Umstand aufmerksam zu machen, daß dadurch daß die Arbeiter besitzend würden, dieselben für die Aktion der Partei verloren gingen, wurden jedoch von den einzelnen Commissionsmitgliedern so gründlich widerlegt, daß am Schlusse der Versammlung die Einzeichnungslisten sich mit 197 Unterschriften, zum überwiegend größten Theil von Gewerbsgehilfen und Fabrikarbeiter herrührend, bedeckten.

Somit war der erste Schritt geschehen und der nächsten Zeit fiel die Aufgabe zu, den Statutentwurf Denjenigen, welche bereits ihren Beitritt durch Unterschrift zugesichert hatten, zur Begutachtung und endgiltigen Feststellung zu unterbreiten, was in einigen Generalversammlungen bewerkstelligt wurde; am 16. Dezember konnte in provisorischer Weise die Vorstandschaft und der Aufsichtsrath gebildet werden, in welche erstere HH. Löffler als Direktor, Sedlmayr als Cassier und Edel als Bauverwalter gewählt wurden. Die definitiven Unterschriftsertheilungen und statutengemäßen Einzahlungen sollten vom 1. Januar 1872 ab beginnen, und von diesem Tage an war auch die „Bau- und Spargenossenschaft Arbeiterheim in München", eingetragene Genossenschaft, als bestehend zu betrachten.

III.

Grunderwerb an der Nymphenburgerstrasse.

Das erste Quartal 1872 war hauptsächlich den Berathungen der Frage über die Beschaffung eines größeren Capitals gewidmet, indem das Gedeihen der Genossenschaft davon abhängig war, daß den Mitgliedern sowol als dem außerhalb des Vereins stehenden Publikum möglichst bald greifbare Erfolge an die Hand gegeben werden konnten. Obgleich im Januar die Einzahlungen der Mitglieder sich auf 2234 Rm. beliefen, und der Reservefond im I. Quartal durch die statutenmässig zugewiesenen Eintrittsgebühren, sowie durch Geschenke auf 2280 Rm. angewachsen war, dem bald noch ein Beitrag Sr. Maj. des Königs Ludwig II. von Bayern im Betrage von 3428⁴/₅ Rm. hinzugefügt wurde, so war doch unbedingt ein größeres Kapital zur Erwerbung und Bebauung von Grundstücken nothwendig.

Wenn die socialen Gegner des Vereins wähnten in der Versammlung vom 28. Oktober 1871 die Gründung der Genossenschaft unmöglich zu machen, so hatten dieselben nicht nur ihren Zweck nicht erreicht, sondern sie hatten dem Gedeihen derselben den besten Vorschub geleistet, indem die dort anwesenden Angehörigen der besitzenden Klassen in richtiger Erkenntniß der guten Zwecke und Bestrebungen des Vereins, auf Anregung der HH. Regierungsdirector v. Burchtorff, Bürgermeister Dr. Erhardt und Verwaltungsrathmitglied der bayer. Hypotheken- und Wechselbank Dr. Ruhwandl zu einem „Vorschußverein für Arbeiterheim" zusammentraten und der Genossenschaft ein mit 4% verzinsliches, unter der Bedingung richtiger Verzinsung und Amortisation unkündbares, vom siebenten Jahre an mit 2% jährlich heimzahlbares Kapital von 112,800 Rm. zur Verfügung stellten, an welchem Darlehen sich in hervorragender Weise, die bayer. Hypotheken- und Wechselbank, sowie Herr Locomotivfabrikbesitzer Ritter Hugo von Maffei, betheiligten.

Damit war die Grundlage zur ersten Ausführung des genossenschaftlichen Unternehmens gegeben; nachdem in der Generalversammlung vom 27. April in die Vorstandschaft die HH. Feierabend als Director, Momber, Vorstandsmitglied des Consumvereins, als Cassier und Sedlmayr als Bauverwalter, sowie der statutenmäßig bedingte Bauausschuß gewählt waren und bei der Neuconstituirung des Aufsichtsraths Hr. Pröbst den Vorsitz desselben über-

nommen hatte, konnte mit dem Erwerb von Grundstücken und den Vorarbeiten für die Bauausführungen begonnen werden. Von den zur Erwerbung in Aussicht genommenen Bauplätzen, in der Birkenau, an den Sendlingerlandstraße, am Türkengraben und Marsfeld, sowie an der Nymphenburgerstraße, wurde letzterer in erster Linie am 17. Mai käuflich erworben. Dieser im nordwestlichen Stadttheil gelegene, zur Steuergemeinde Neuhausen gehörige Baugrund hat einen Flächeninhalt von 2,03 Tagwerk = 81,200 bayer. Quadratfuß und ist an seiner Nordseite von der Nymphenburgerstraße, und an seiner Südseite vom Marsfeld begrenzt. Der Kaufschilling hiefür betrug fl. 4,750 = 8,142 6/7 Rm., also etwas mehr denn 10 Rpf. per Quadratfuß, ein für die Lage des Grundstückes äußerst mäßiger Preis. Der Kaufsvertrag bedingte die Baarerlage von fl. 1250 = 2142 6/7 Rm., Verzinsung des Kaufschillingsrestes mit fünf vom Hundert und Heimzahlung in jährlichen Raten von fl. 500 = 857 1/7 Rm.

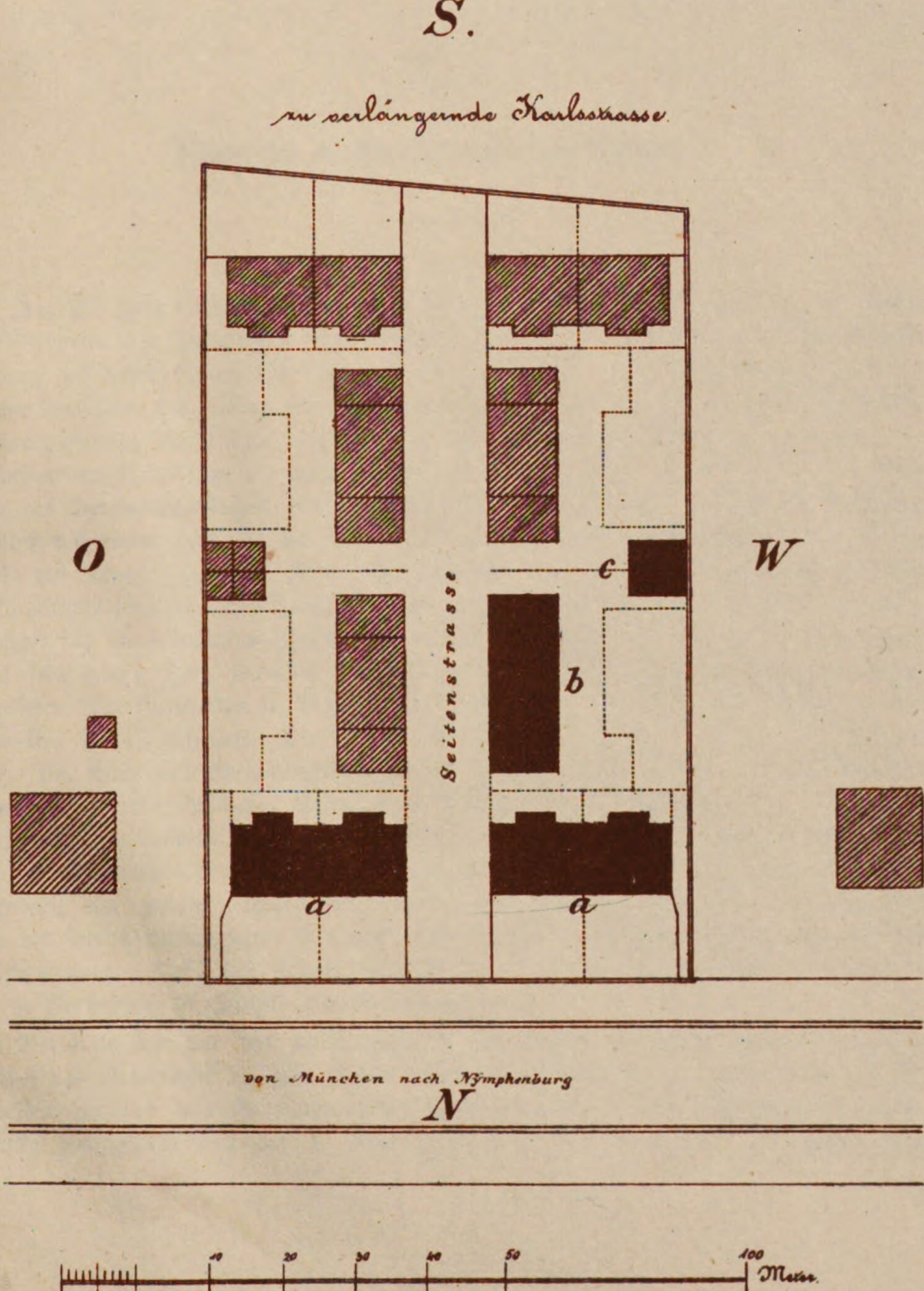
Der von Herrn Hirschberg, Director der bayer. Baugesellschaft, entworfene Situationsplan für die Ueberbauung der Grundfläche hatte die von der zuständigen Baubehörde verlangte Durchführung (ev. Grund-Flächenabtretung) einer die Nymphenburgerstraße mit der Karlsstraße verbinden sollenden Seitenstraße zu berücksichtigen. Diese 12 Meter breite Straße muß sofort eröffnet werden, wenn die im Projecte über das Marsfeld an der Südseite des Grundstückes vorüberziehende Karlsstraße angelegt wird. Dem Umstande, daß das Alignement dieser neuen Straße noch nicht festgestellt ist, deßhalb eine Bestimmung darüber ob es etwas südlicher oder hart am Grundbesitz vorüberzieht oder gar denselben durchschneidet, noch nicht besteht, ist es zuzuschreiben, daß auch der Genossenschaft vorläufig nur die Bewilligung zur Bebauung der nördlichen Hälfte des Grundes ertheilt wurde.

Dieser Situationsplan zeigt nun (Tafel I) je ein Doppelhaus (a a) mit der Hauptfront gegen die Nymphenburger-, ev. die zu verlängernde Karlsstraße mit der Stirnseite gegen die Seitenstraße, ebenso vier breitheilige Häuser (b) mit der Hauptfront gegen die Seitenstraße gelegen; außerdem in der Mitte des Grundstücks an der östlichen und westlichen Grenze je ein viertheiliges Waschhaus (c). Brunnen sind für den ganzen Complex 6 projektirt, von denen 4 an die Rückfront der gegen die Nymphenburger- und die zu verlängernde Karlsstraße gelegenen Doppelhäuser und 2 bei den Waschhäusern zu stehen kommen. Eine Abänderung der Situation an der Südseite würde von der Feststellung des Alignements der zu verlängernden Karlsstraße abhängen.

Tafel I.

Situation

über die Lage der Wohngebäude nebst Waschhäuschen auf dem Areal der Bau & Spargenossenschaft „Arbeiterheim" in München an der Nymphenburger-Strasse.



Inst. v. Gebrüder Obpacher in München.

IV.

Häuserbau an der Nymphenburgerstrasse.

Am 22. Juli waren die ersten Grundarbeiten begonnen worden und am 25. August als am Geburts- und Namensfest Sr. Majestät des Königs, konnte die feierliche Grundsteinlegung des ersten Genossenschaftshauses vor sich gehen. Der schöne Festtag hatte ein zahlreiches Publikum dem sinnig dekorirten Festplatze zugeführt, woselbst die Feier um 2 Uhr mit einem passenden Musikstücke eingeleitet wurde. Die Festrede hielt Herr Feierabend; er beleuchtete die Grundzüge der genossenschaftlichen Bestrebungen und das Endziel derselben mit den den Vereinsangehörigen daraus erwachsenden finanziellen und moralischen Vortheilen und schloß mit einem Hoch auf die Gönner und Freunde des Unternehmens, voran auf Se. Majestät den König. Herr Dr. Klee, Rechtsconsulent der bayer. Hypotheken- und Wechselbank, sprach als Vertreter des Vorschußvereins für Arbeiterheim über den Werth der Genossenschaft für die arbeitenden Klassen und brachte dem Erblühen und Gedeihen des jungen Vereins sein Hoch. Herr Pröbst, welcher am selben Tage vom allgemeinen Vereinstag der deutschen Genossenschaften in Breslau zurückgekehrt war, überbrachte die Grüße der dort versammelten Genossenschafter. Die üblichen Hammerschläge wurden von den HH. Feierabend, Dr. Klee und Bürgermeister Lindau von Neuhausen ertheilt. Der Grundstein selbst war von Herrn Bildhauer Schultz — Mitglied des Aufsichtsrathes des Vereines — geliefert. Auf der inneren Deckelseite waren mit Goldbuchstaben die Namen der Vorstandschafts-, Aufsichtsraths- und Bauausschußmitglieder eingemeißelt. Eine eingelegte Pergamentrolle enthält den statutenmäßigen Zweck der Genossenschaft, den Tag der Gründung, die Namen der Gründungsmitglieder und eine kurze Entwicklungsgeschichte bis auf den Tag der Grundsteinlegung. Das Fest schloß spät Abends in der Gartenwirthschaft zum großen Wirth in Neuhausen, bei Musik- und Gesangsvorträgen.

Vorläufig war nur das östlich gelegene Doppelhaus in Angriff genommen worden; als jedoch das Mauerwerk bis zur zweiten Etage fertiggestellt war, wurde auch mit den Erdarbeiten für das westliche Doppelhaus begonnen. Diese beiden Doppelhäuser wurden gleichzeitig fertiggestellt und am 1. Mai 1873 bezogen. Die innere Eintheilung eines

Doppelhauses ist symmetrisch gehalten, und zwar so, daß je der östliche Theil eines Doppelhauses dem westlichen Theil vollkommen entspricht, und daß die mittleren Partien einander gleich sind. Die Hauseingänge befinden sich rückwärts im Hof, woselbst auch die Abtritt- und Kehrichtgruben angebracht sind.

Jedes Einzelhaus hat 3 Etagen (die ebenerdigen Wohnungen eingerechnet) mit je 2 Wohnungen, außerdem eine Dachwohnung, Kellergeschoß mit einer Werkstätte, 7 Keller- und 7 Kasten- (Speicher-) Abtheilungen und unter dem First des Hauses eine gemeinschaftliche Waschaufhänge. Außerdem gehören zu jedem Hause vier vor demselben gelegene Gartenbeete (Tafel II).

Ein Einzelhaus hat eine Länge von 11,80 Meter, eine Tiefe von 9,90 Meter, mit einem 1,10 Meter breiten Stiegenhausbau und einer Höhe von 10 Meter bis zur Dachrinne. Der Fußboden der ebenerdigen Wohnungen liegt 0,90 Meter hoch über dem Trottoir und die Höhe jeder der drei Etagen beträgt 2,60 Meter. Die Vorgärten haben eine Länge von 11,80 Meter und eine Tiefe von 12 Meter.

Die übereinander liegenden Wohnungen in den einzelnen Etagen sind gleichmäßig eingetheilt; die Eckwohnungen (östlicher und westlicher Theil) eines Doppelhauses haben je zwei Zimmer (1 und 2) und eine Kammer (3). In dem nach der Hofseite gelegenen größeren Zimmer befindet sich ein Kochofen, in dem nach der Straße gelegenen ein Circulirofen. Diese Wohnungen haben einen Flächeninhalt von circa 41 Quadratmeter.

Die Mittelwohnungen bestehen aus einem Wohnzimmer mit Kochofen (1), zwei Kammern (2 und 3), und einer kleinen Küche mit Kochheerd. Vom Treppenhaus führt die Hauptthüre in einen kleinen Vorplatz und von hier aus gelangt man direct in die nach rückwärts gelegene Küche und Kammer, sowie in das nach der Straße gelegene Wohnzimmer. Gesammtflächeninhalt circa 41 Quadratmeter.

Die Dachwohnungen bestehen je aus einem Zimmer und einer Kammer, ersteres mit Kochofen, beide mit directem Eingang vom Vorplatz aus, jedoch auch durch eine Thür mit einander verbunden. Flächeninhalt circa 31 Quadratmeter. Der übrige Speicherraum ist durch Lattenverschläge abgetrennt den Miethern einzeln zugetheilt. Die Kellerwerkstätten (x) haben einen Flächenraum von 22 Quadratmetern.

Jede Wohnung besitzt ihren eigenen Abort in der Etage, jedoch außerhalb der Wohnung gelegen. Im Stiegenhaus selbst neben dem Aborte befinden sich auf den Podesten die Küchen-Ausgüsse.

Auf Tafel III ist die Façade gegen die Nymphenburgerstraße, sowie die Seitenansicht und der Durchschnitt veranschaulicht.

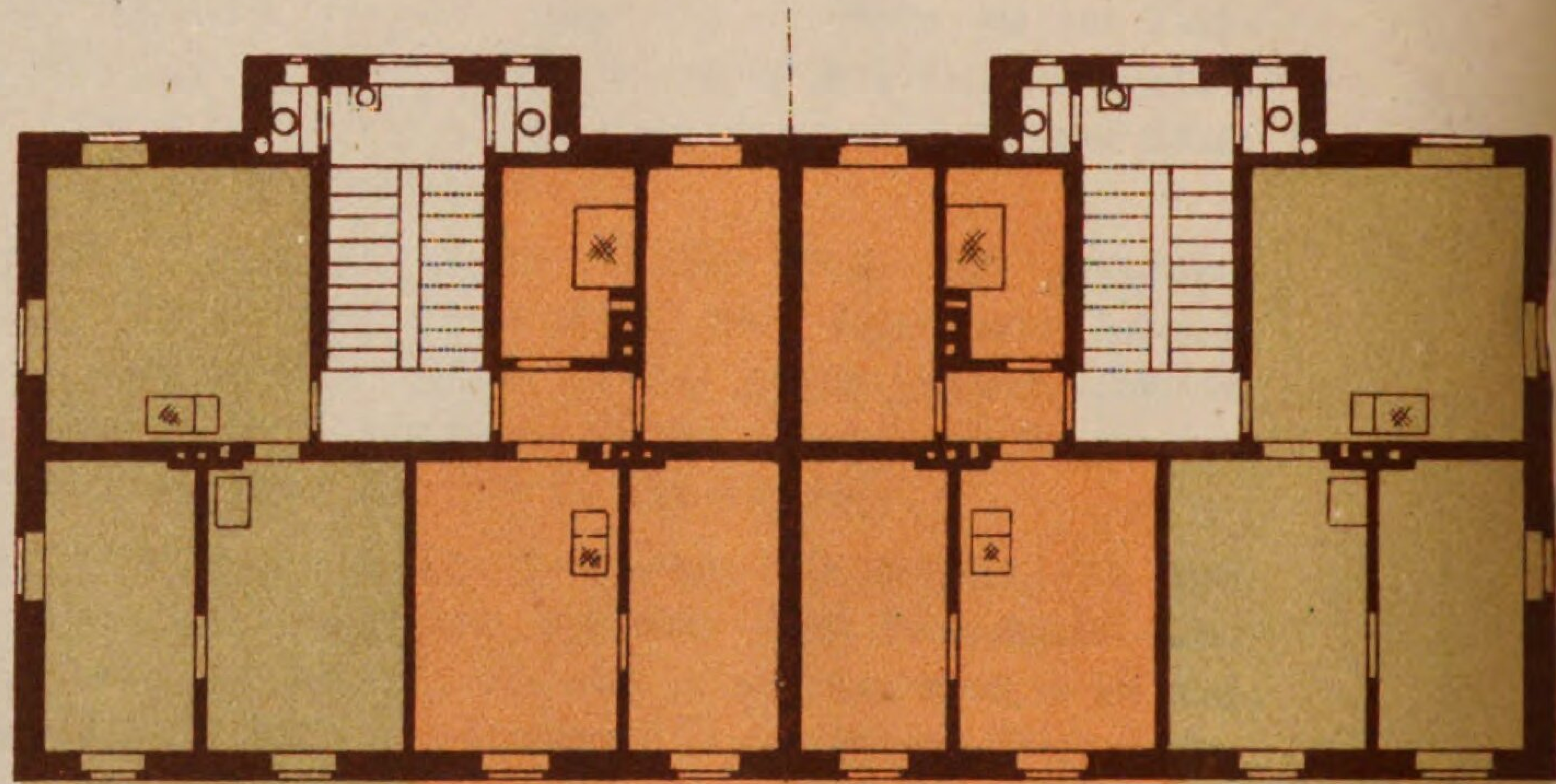
Da das Bedürfniß um weitere Wohnungen für die Mitglieder sich stark fühlbar machte, wurde auch schon Ende November 1872 mit dem Erdaushub für ein breitheiliges Gebäude an der Seitenstraße begonnen. Die Maurerarbeiten nahmen am 17. Februar 1873 ihren Anfang und am 1. September konnte auch das in allen seinen Theilen fertiggestellte Gebäude, bestehend aus einem Haupt- (Mittel-) Bau und zwei Annexen, bezogen werden (Tafel IV).

Gr

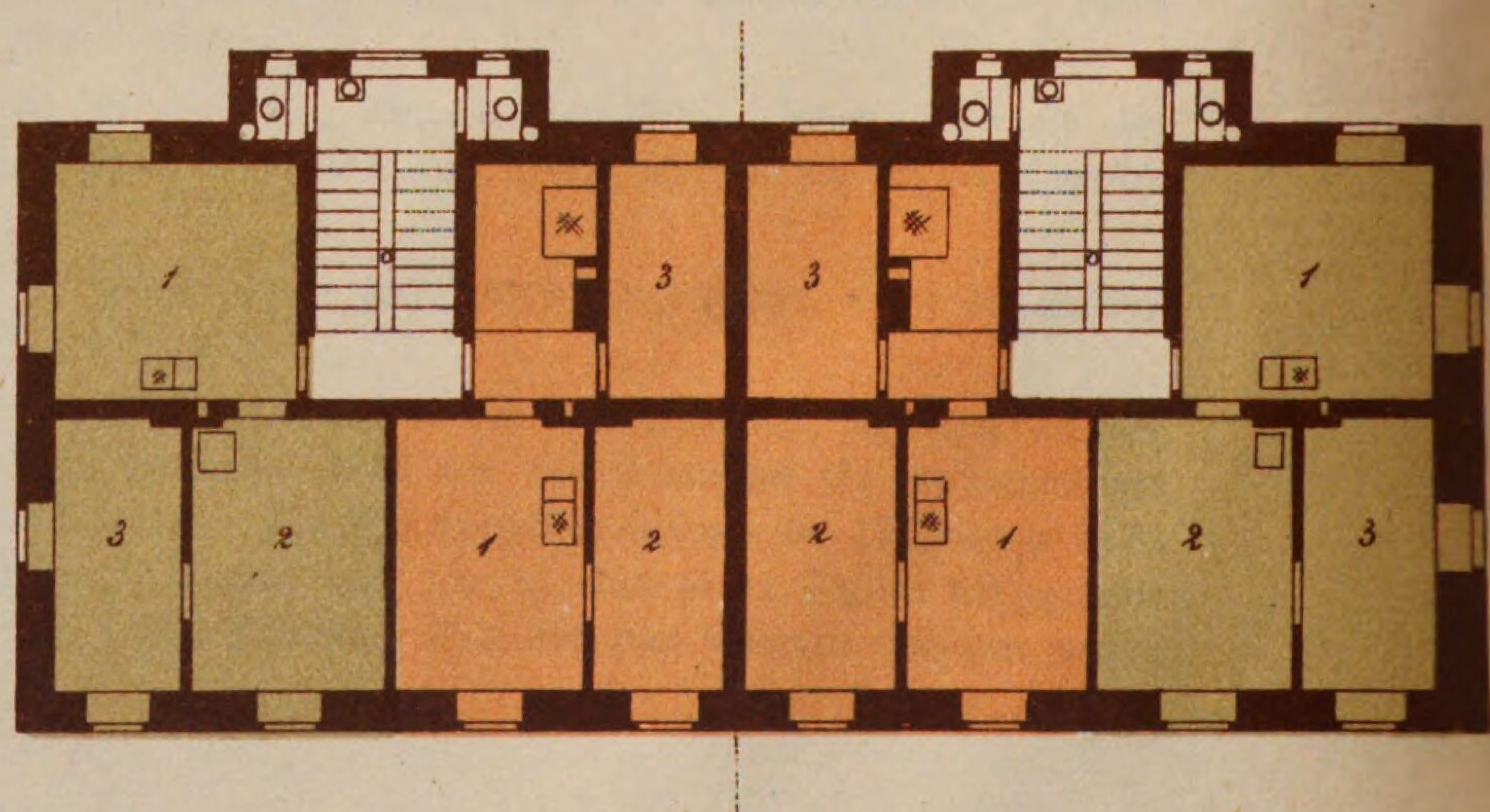
über das Iste u. IIte Doppel-Wohn

in der Situatio

1ter & 2 Stock.



Erdgeschoß





Lith. Anst. v. Gebrüder Obpacher in München

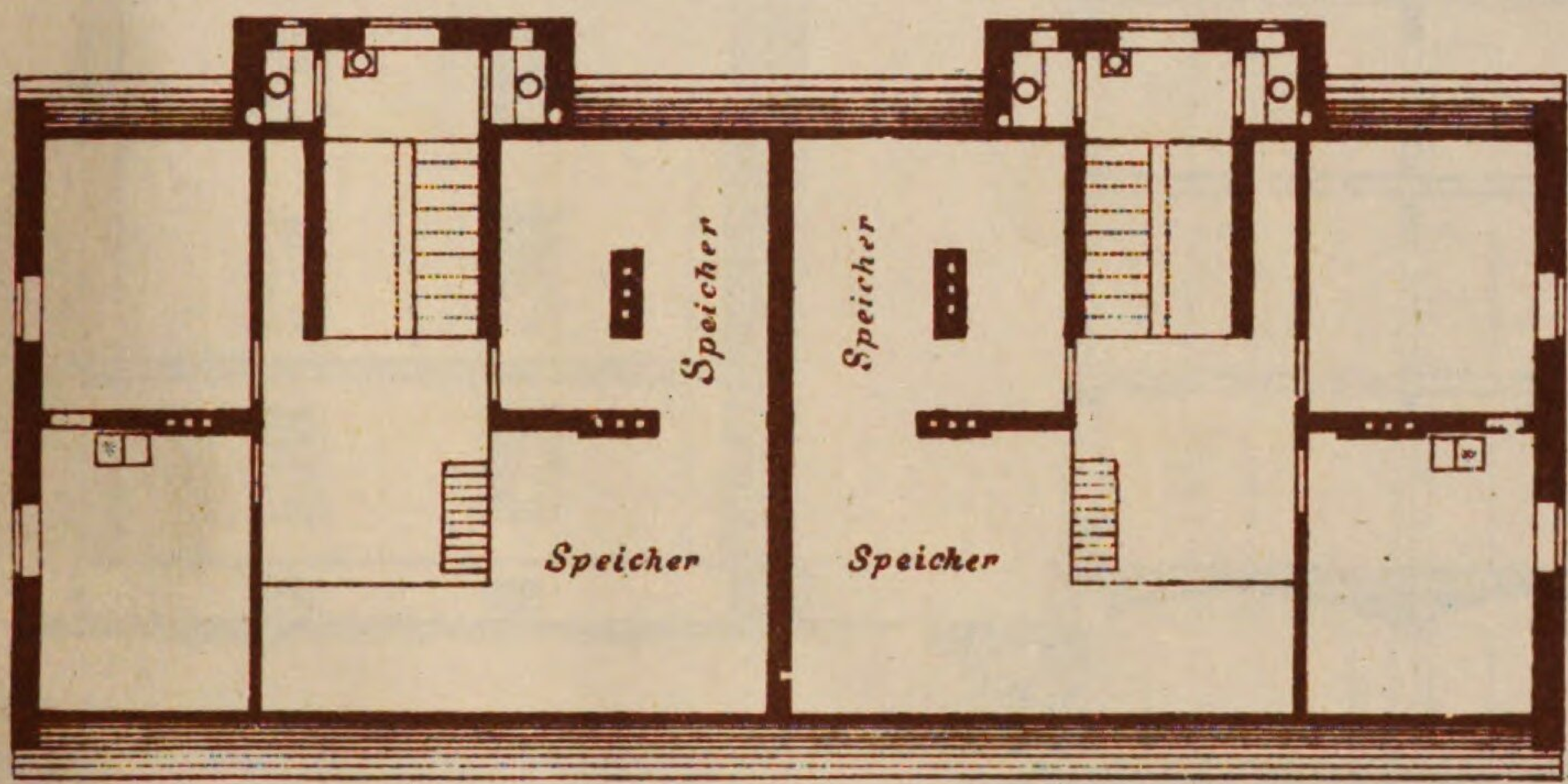
ℓ II.

lplan

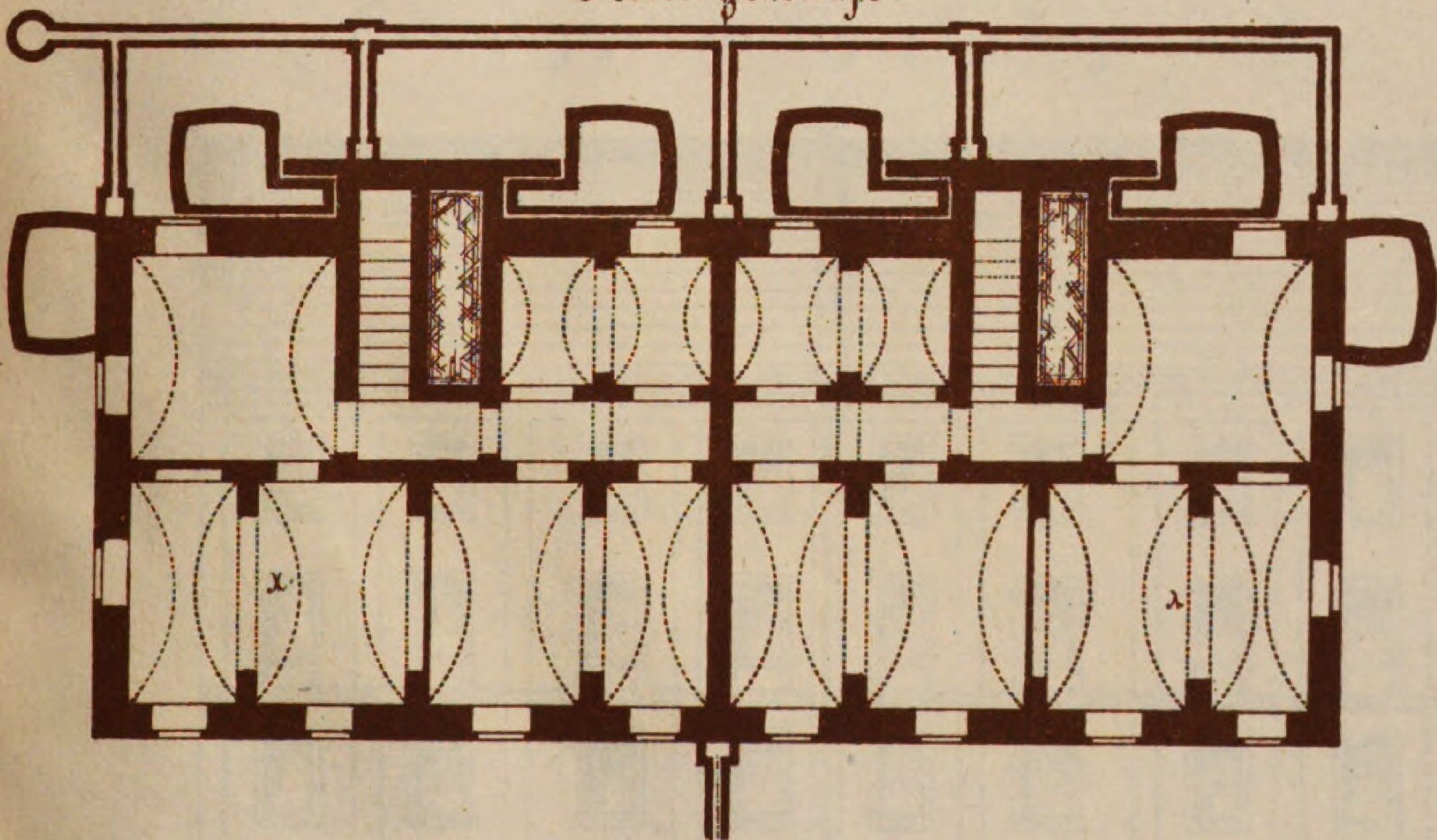
ude an der Nymphenburgerstraße

nit a bezeichnet.

Dachwohnung u Speicher.



Kellergeschoß.

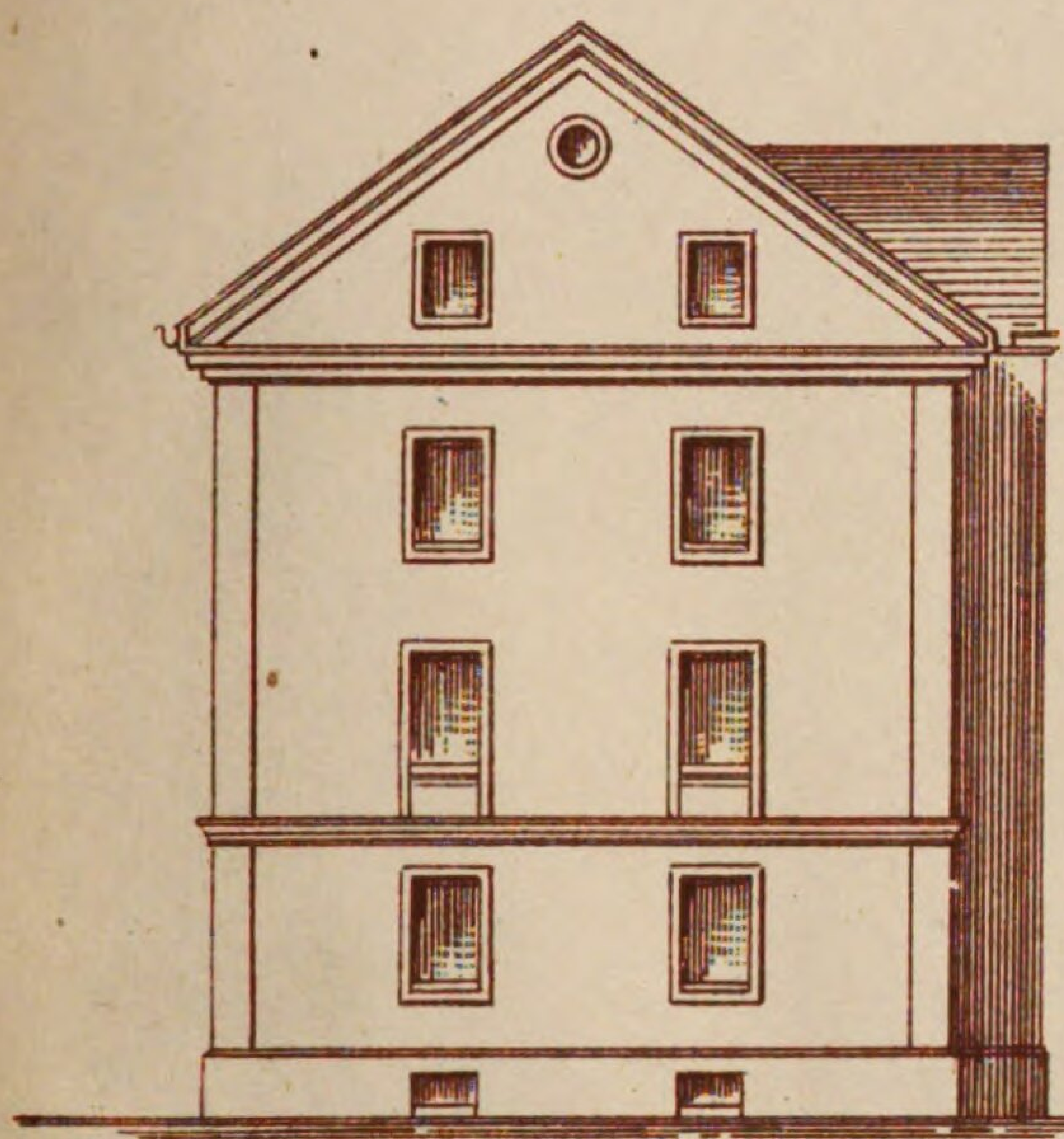


10 20 Meter.

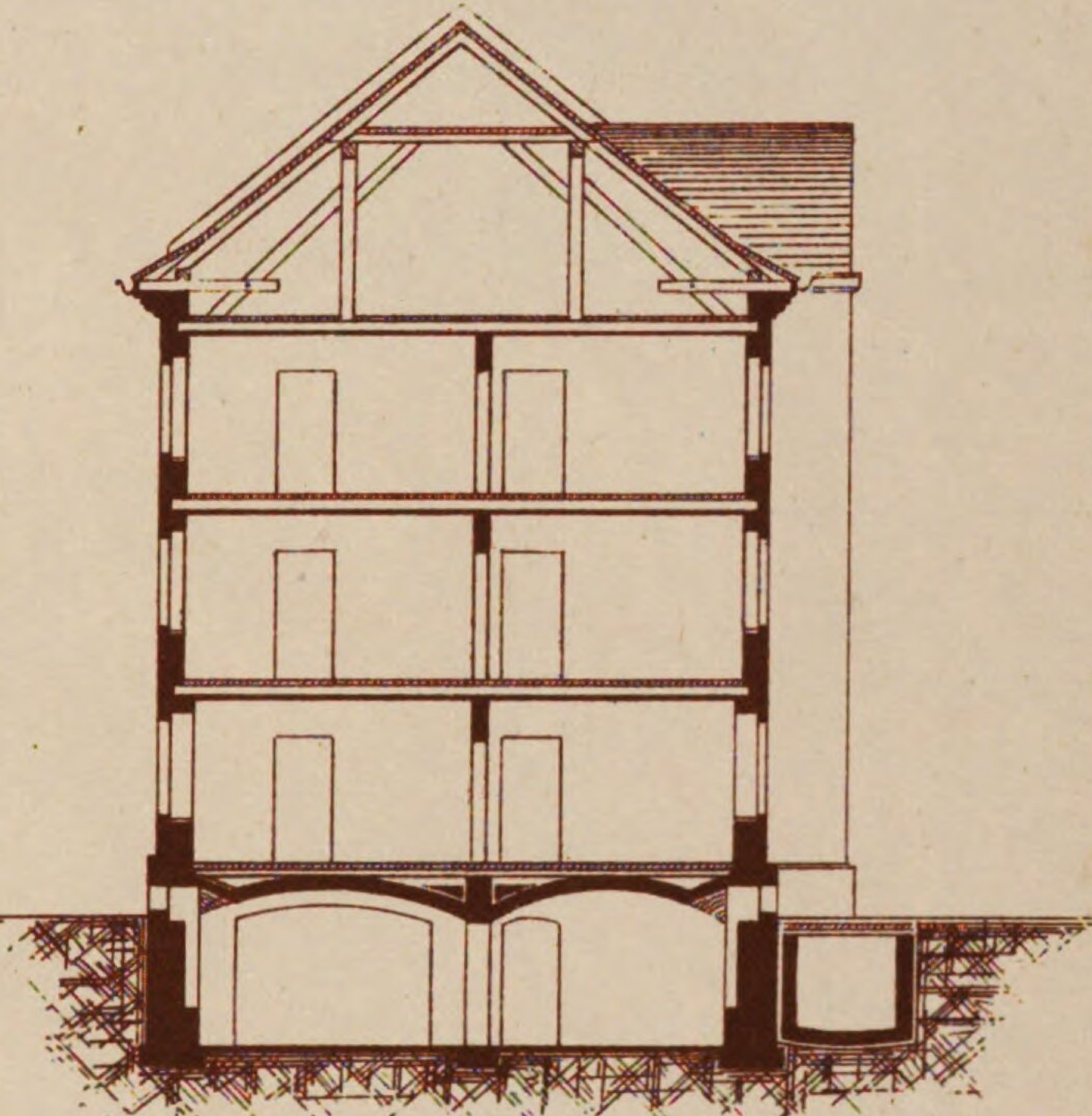
Tafel III.

Ansichten und Profil des Doppel-Wohngebäudes an der Nÿmphenburger-Strasse.

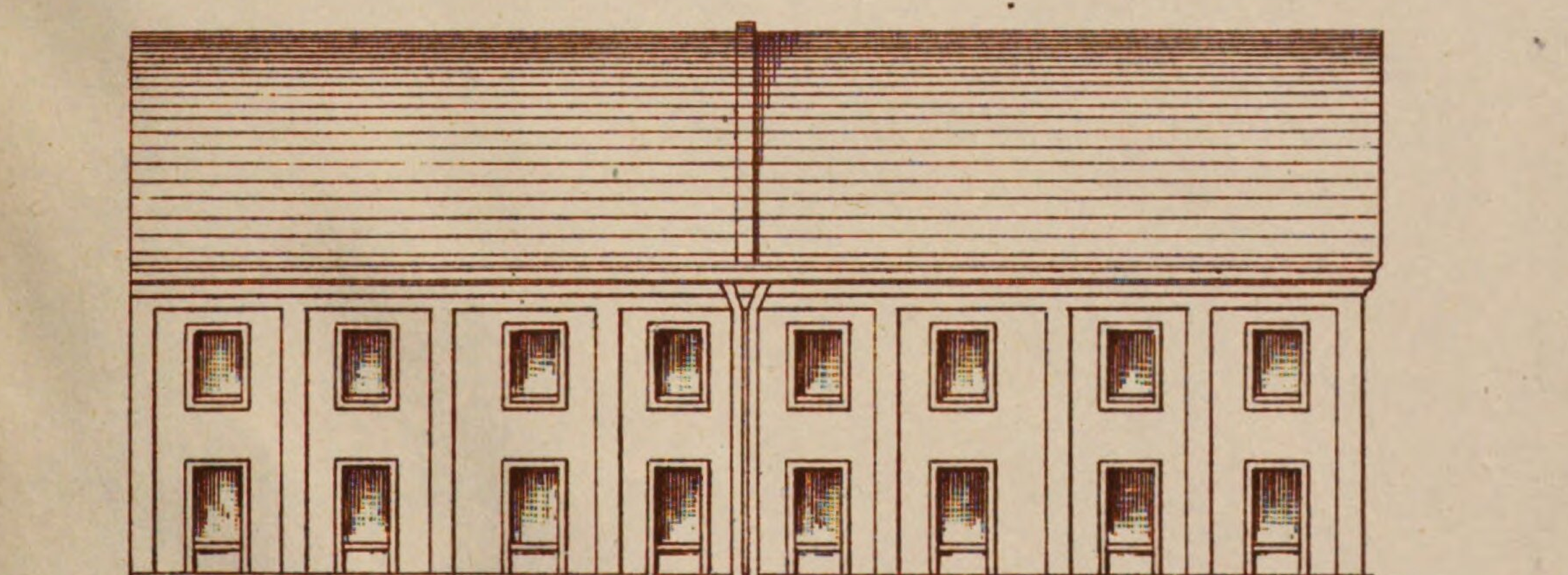
Seiten-Ansicht.



Durchschnitt.



Ansicht gegen die Nÿmphenburger-Strasse.





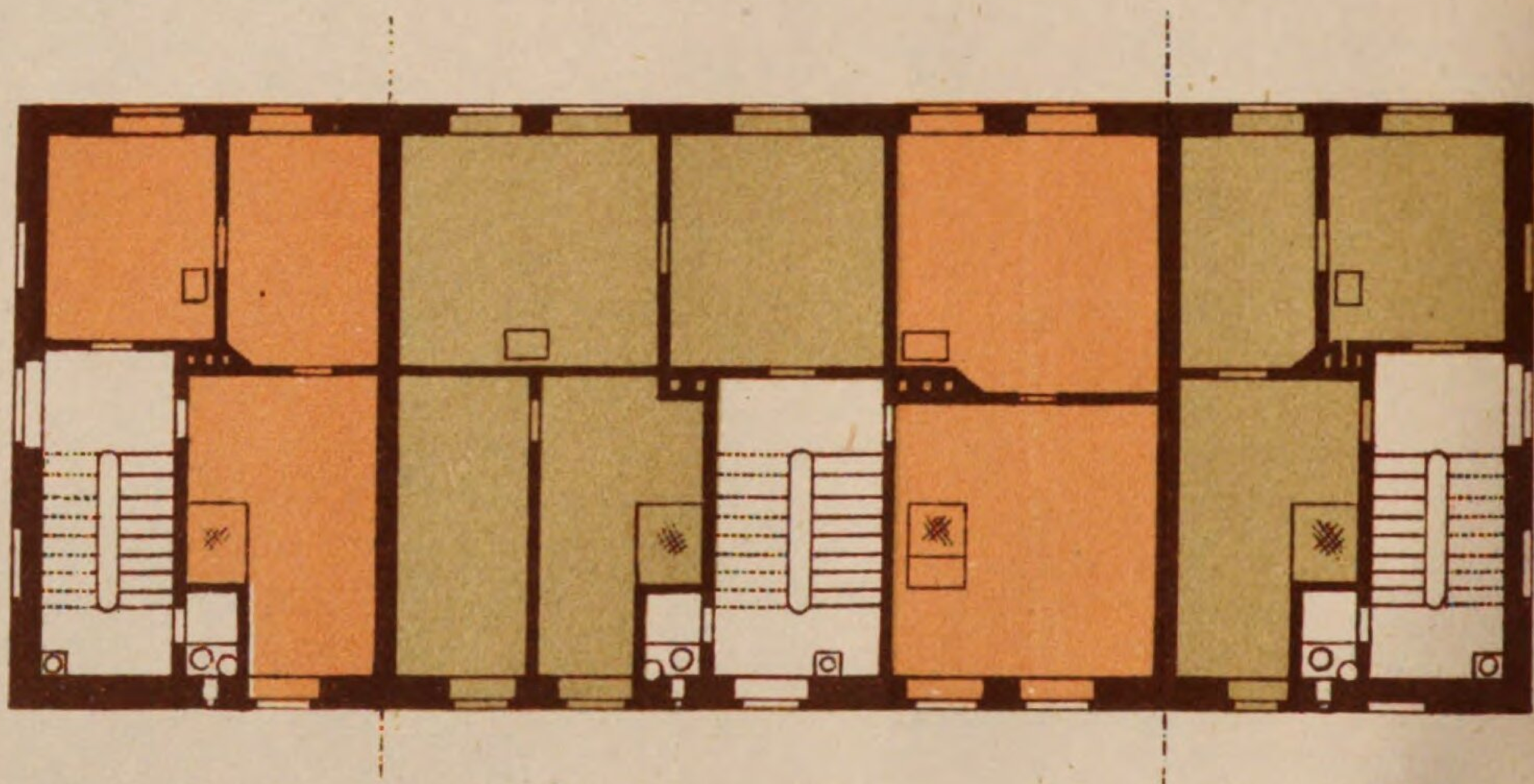
T

Gr

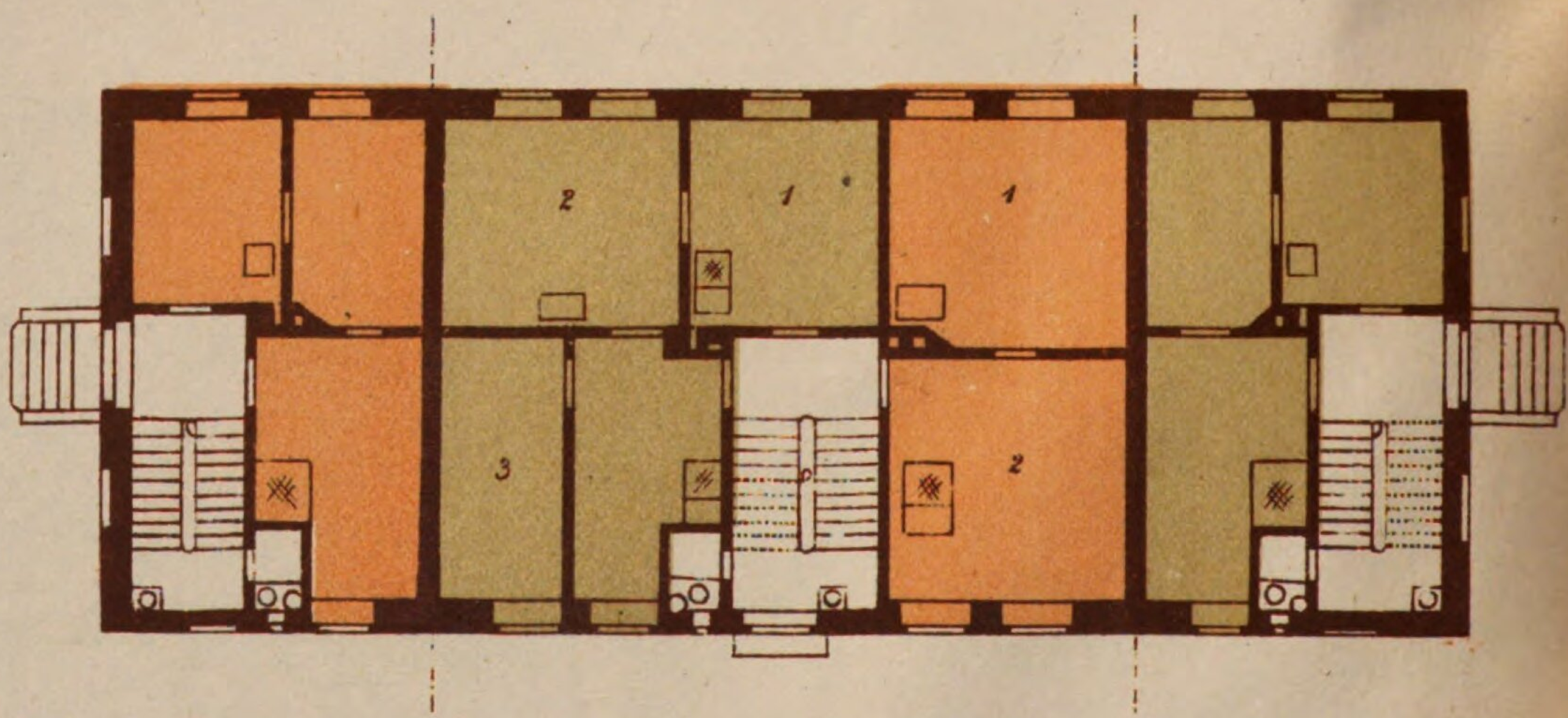
über das dreitheilige Wohngebäude an d

in der Situ

1ster u. 2ter Stock.



Erdgeschoß.



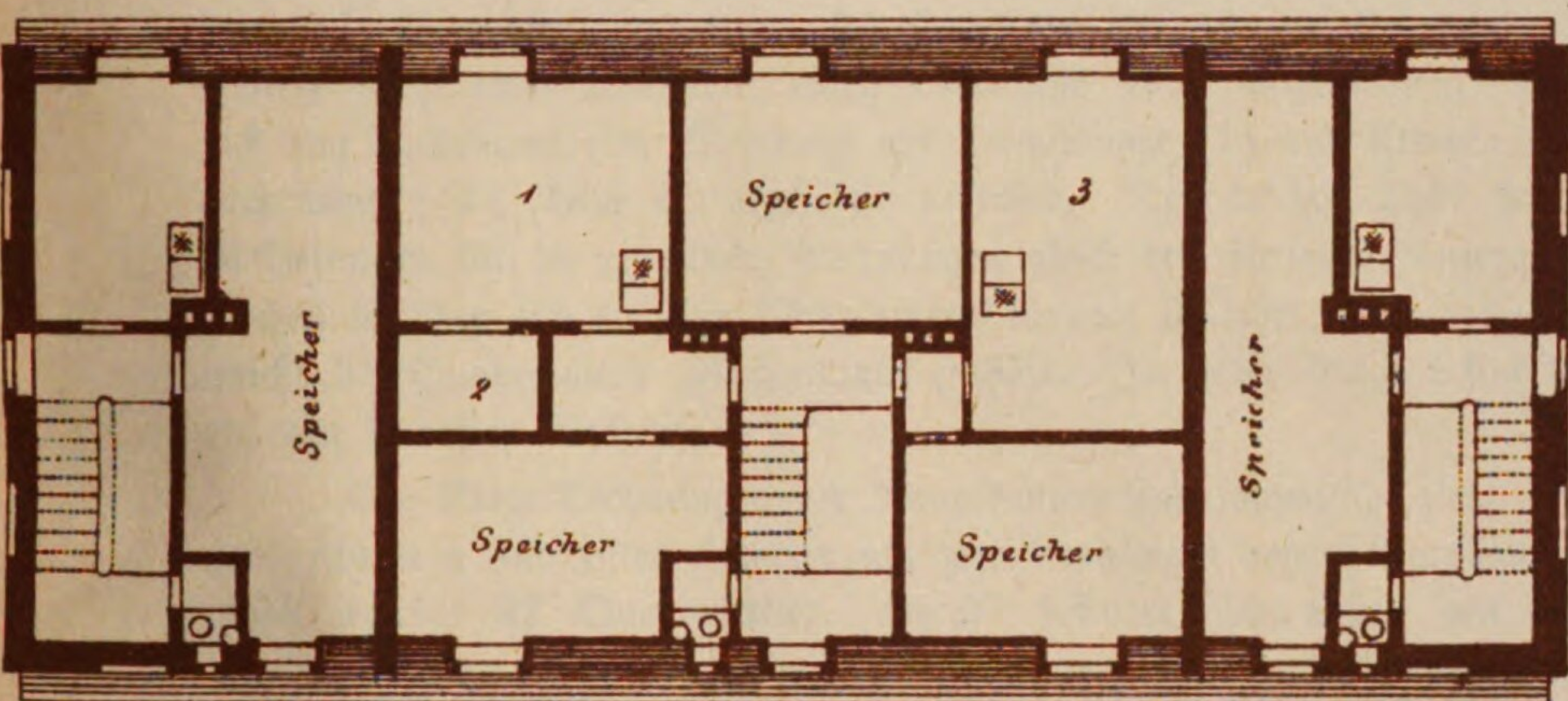


Lith. Anst. v. Gebrüder Obpacher in München.

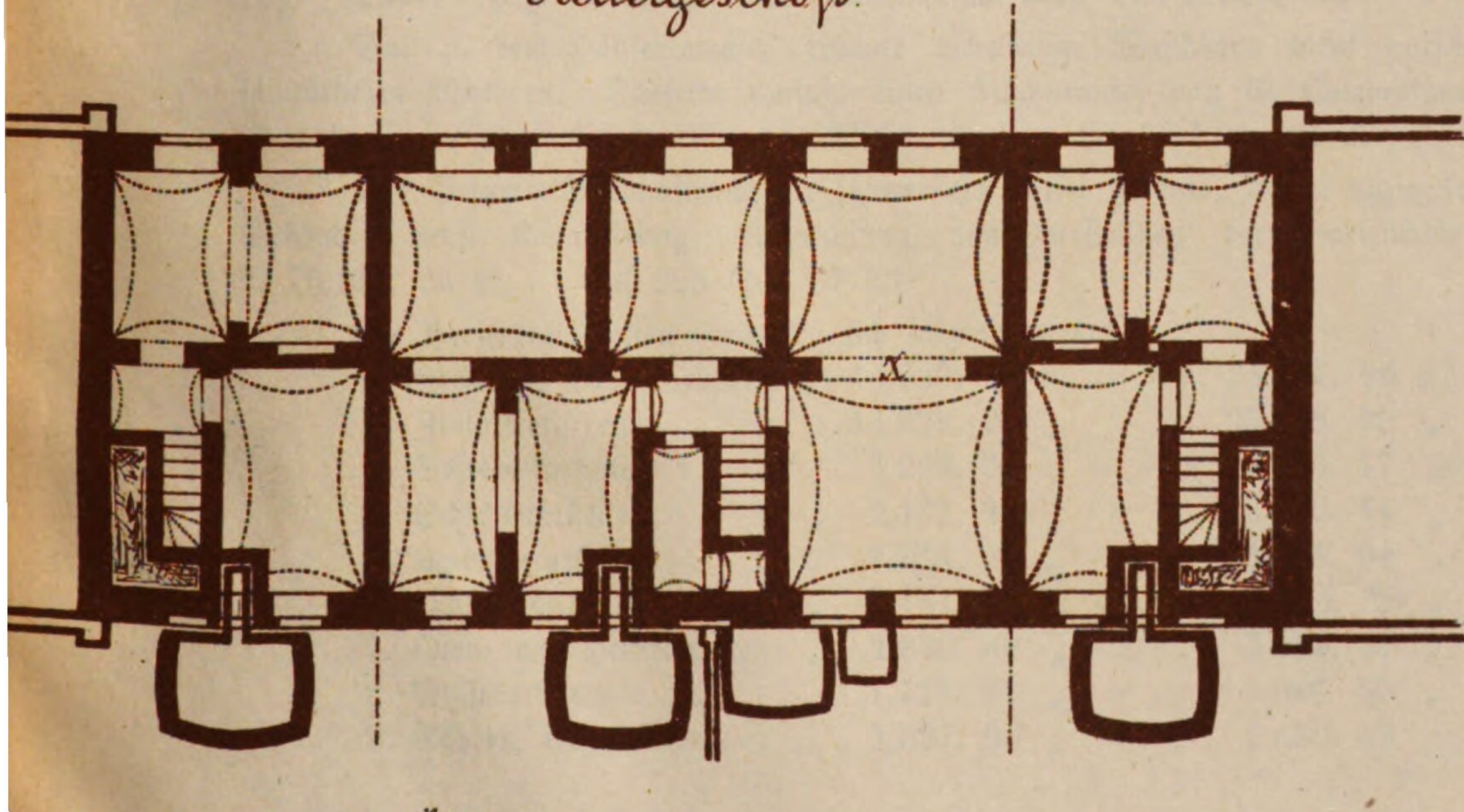
…lan

…itenstrasse der Nymphenburger-Strasse
…it b bezeichnet.

Dachwohnung u. Speicher.



Kellergeschoß.



…Meter.

Dasselbe steht auf dem westlichen Theile des Complexes mit der Hauptfront gegen Osten. Die Hauseingänge befinden sich beim Mittelbau rückwärts, bei den Annexen auf der Seite. Die Gesammtlänge des Gebäudes beträgt 24,50 Meter, wovon 12,50 Meter auf den Mittelbau, und 6 Meter auf je einen Annexbau treffen. Die gleichmäßige Tiefe beträgt 9,90 Meter, die Etagenhöhe ist analog jener der an der Hauptstraße gelegenen Häuser.

Im Mittelbau befinden sich in jeder der drei Etagen zwei Wohnungen, von denen die größeren zwei Zimmer (1 und 2) nach der Straße gelegen, eine Kammer (3) und eine Küche nach rückwärts gelegen, die kleineren zwei Zimmer (1 und 2) enthalten. Der Flächenraum für die großen beträgt ca. 52 Quadratmeter, für die kleineren ca. 37 Quadratmeter. Erstere besitzt einen Kochheerd, einen Koch- und einen Circulirofen. Außerdem befinden sich auf dem Dachraume eine Wohnung mit Dachzimmer (1) und Alkoven (2) und ein Separatdachzimmer (3), beide mit Kochöfen versehen. Der übrige Theil des Dachraumes ist in Abtheilungen für die einzelnen Wohnungen gleich den übrigen Häusern getheilt. Im Kellergeschoß befinden sich einzelne Abtheilungen für die Miether, außerdem eine Werkstätte (x), welche 33 Quadratmeter Flächenraum enthält. In jeder Etage befindet sich ein Abort und auf den Podesten Ausgüsse.

Die Etage-Wohnungen der Annexbauten sind sämmtlich gleich und bestehen je aus zwei Zimmern und einer Kammer mit zwei Eingängen vom Stiegenhause aus. Ihr Flächeninhalt beträgt 32 Quadratmeter. Ebenso befindet sich außer den Speicherantheilen der Miether noch ein Mansardenzimmer im Dachraume. Kellerantheile sind gleichwie in den übrigen Häusern. Die Parterrewohnung des nördlichen Annexbaues wurde zu einem Krämereiladen mit eigenem Treppenaufgang eingerichtet. Die zum Gesammt-Gebäude gehörigen Gärten haben eine Tiefe von 11,25 Meter und eine Länge von 22 Meter.

Tafel V zeigt die Vorder- und Seitenansicht nebst Querdurchschnitt.

Das zu dem Häusercomplex erbaute viertheilige Waschhaus dient vorläufig den sämmtlichen Miethern. Dasselbe umfaßt einen Flächenraum von 64 Quadratmetern und ist nach einer eigenen Construction des Mitherausgebers Hirschberg erbaut (Tafel VI).

Der Gesammtkostenaufwand für sämmtliche massiv gebaute, mit Dachziegeln gedeckte Gebäude, nebst Kanalisirung, Umzäunung und Herstellung der Gartenbeete beträgt fl. 70,131. 35 kr. = 120,225 Rm. 57 Pf.

Die Herstellungskosten vertheilen sich folgendermaßen:

1. Erd- und Mauerarbeiten	fl.	14,680.	43	kr. =	Rm.	25,167.	94	Pf.
2. Zimmererarbeiten . .	„	14,629.	20	„ =	„	25,078.	85	„
3. Schreinerarbeiten . .	„	5,298.	31	„ =	„	9,083.	17	„
4. Schlosserarbeiten . .	„	2,132.	45	„ =	„	3,656.	14	„
5. Spänglerarbeiten . .	„	2,733.	28	„ =	„	4,685.	94	„
6. Malerarbeiten . . .	„	1,461.	53	„ =	„	2,506.	09	„
7. Ofen- und Heerdarbeiten	„	1,880.	48	„ =	„	3,224.	23	„
8. Glaserarbeiten . . .	„	1,777.	11	„ =	„	3,046.	60	„
9. Röhren, Eisenwaaren .	„	1,537.	56	„ =	„	2,636.	46	„

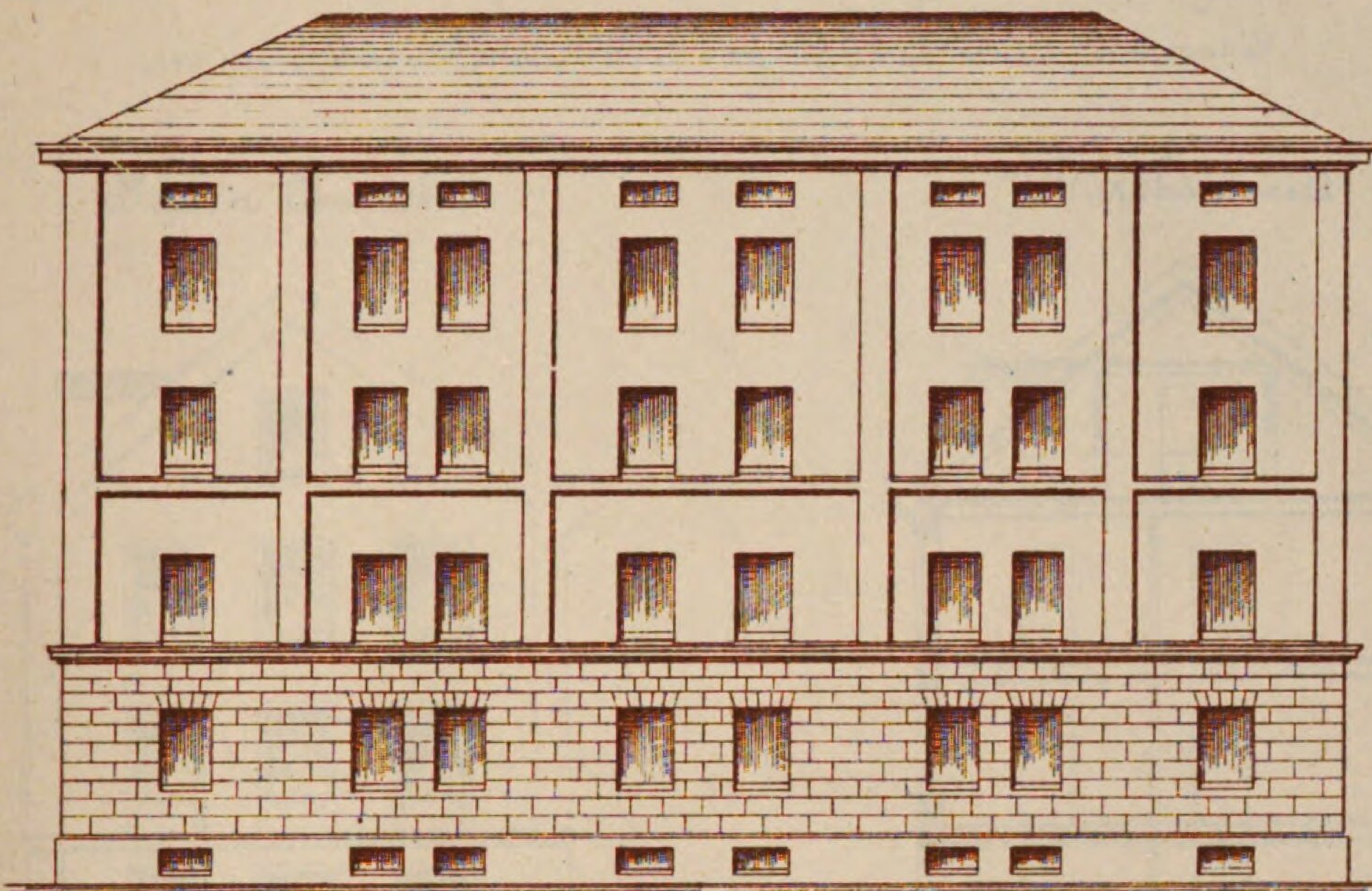
10. Mauersteine ꝛc. . . .	fl. 17,500. 16 kr.	=	Rm. 30,000. 46 Pf.
11. Kalk, Cement . . .	„ 3,591. 36 „	=	„ 6,157. 03 „
12. Werkhölzer . . .	„ 2,113. 42 „	=	„ 3,623. 49 „
13. Werkzeuge, Fuhrlöhne .	„ 793. 26 „	=	„ 1,359. 17 „
Summa:	fl. 70,131. 35 kr.	=	Rm. 120,225. 57 Pf.

Das hierzu verwendete Grundareal beträgt 0,62 Tagwerk = 24,800 bayer. Quadratfuß und entspricht nach dem Ankauf berechnet einem Werthe von fl. 2,500 = 4,285 Rm. 70 Pf.

Seitdem diese Häuser bewohnt sind, wurden noch verschiedene Verbesserungen und Verschönerungen vorgenommen; ebenso mußte für einige Schutzwände gegen Feuchtigkeit und für weitere Ausdehnung der Kanalisation aus sanitären Rücksichten gesorgt werden, so daß im Laufe der zweijährigen Vermiethung der Häuser sich die Ausgaben für den Gesammt-Complex, Grund und Bodenwerth mit eingerechnet, auf fl. 81,000 = 138,857 Rm. berechnen.

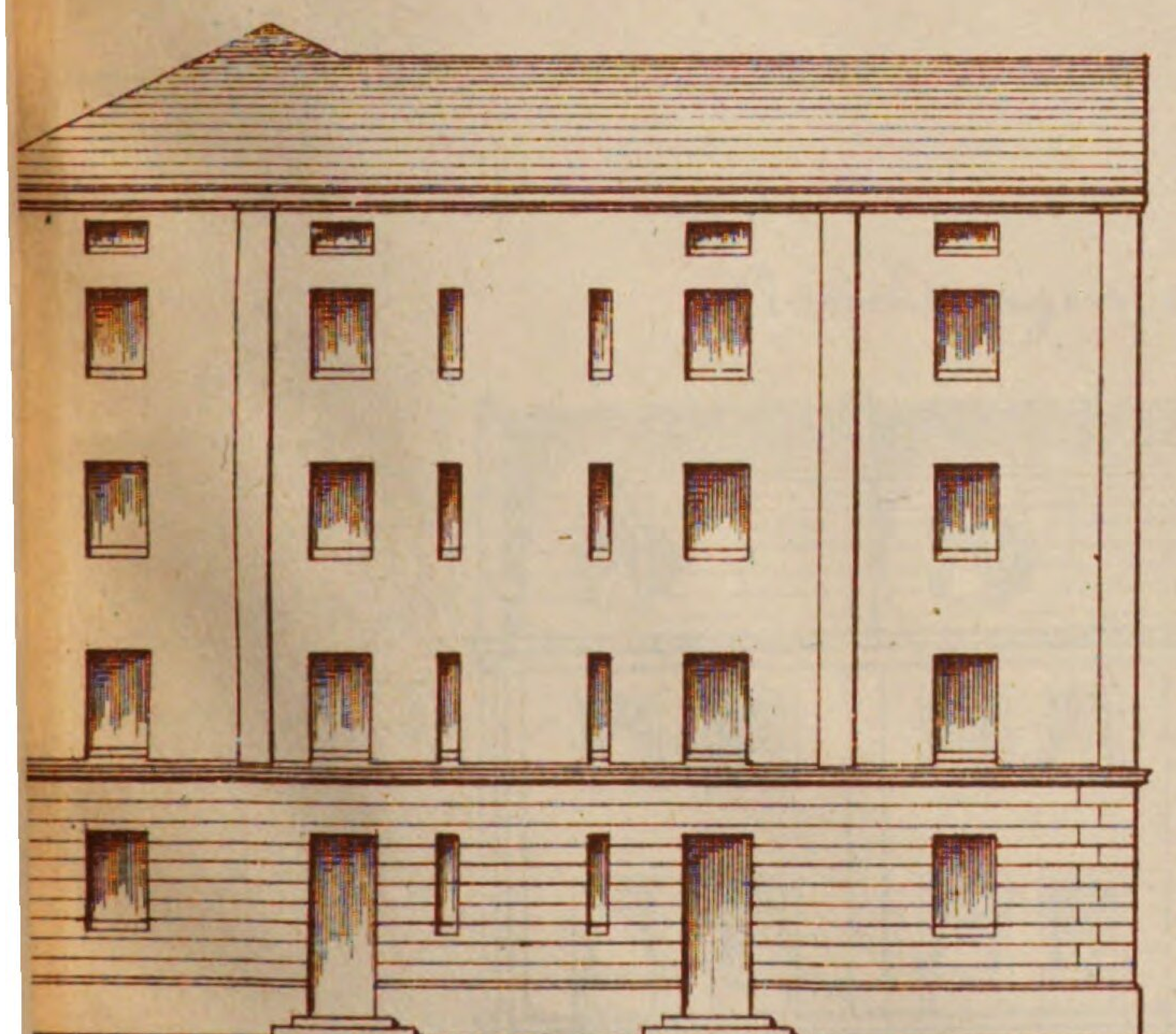
Gegen Brandschaden für das Ganze ohne Fundament und Keller sind die sämmtlichen Häuser mit einer Summe von fl. 36,000 = 61,714 Rm. 29 Pf. versichert; wovon auf ein Haus an der Nymphenburgerstraße und auf den Mittelbau an der Seitenstraße je fl. 6000 = 10,285 Rm. 72 Pf.; je auf einen Annexbau an der Seitenstraße fl. 3000 = 5,142 Rm. 86 Pf. treffen.

Ansichten u. Profil des viertheiligen größten Wohnhauses an der Sendlingerlandstraße.

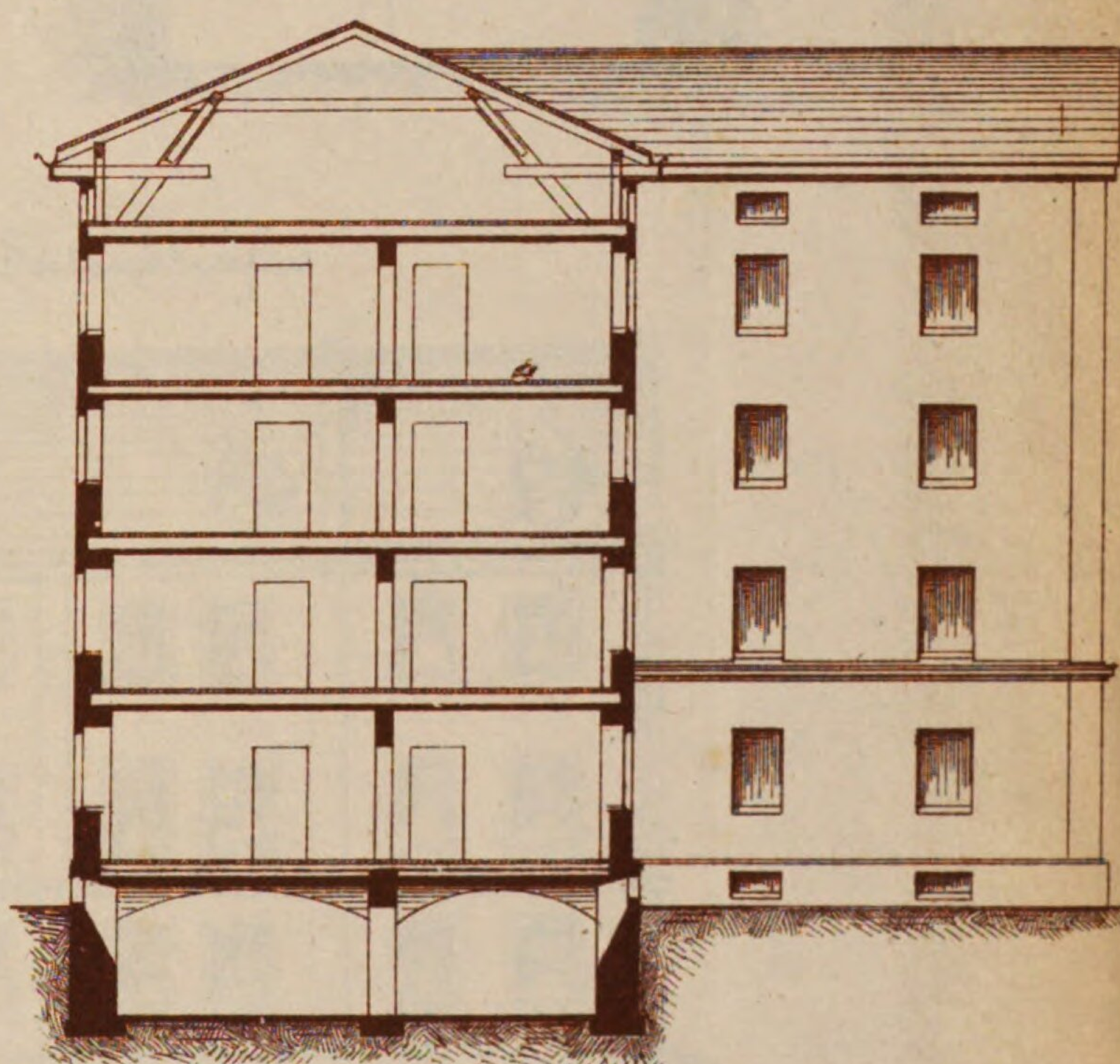


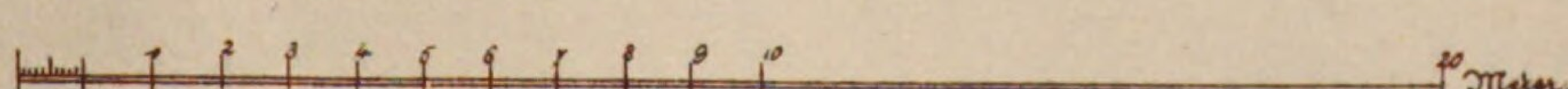
Tafel IX.

Seiten-Ansicht.



Durchschnitt u. Lichthof-Ansicht.

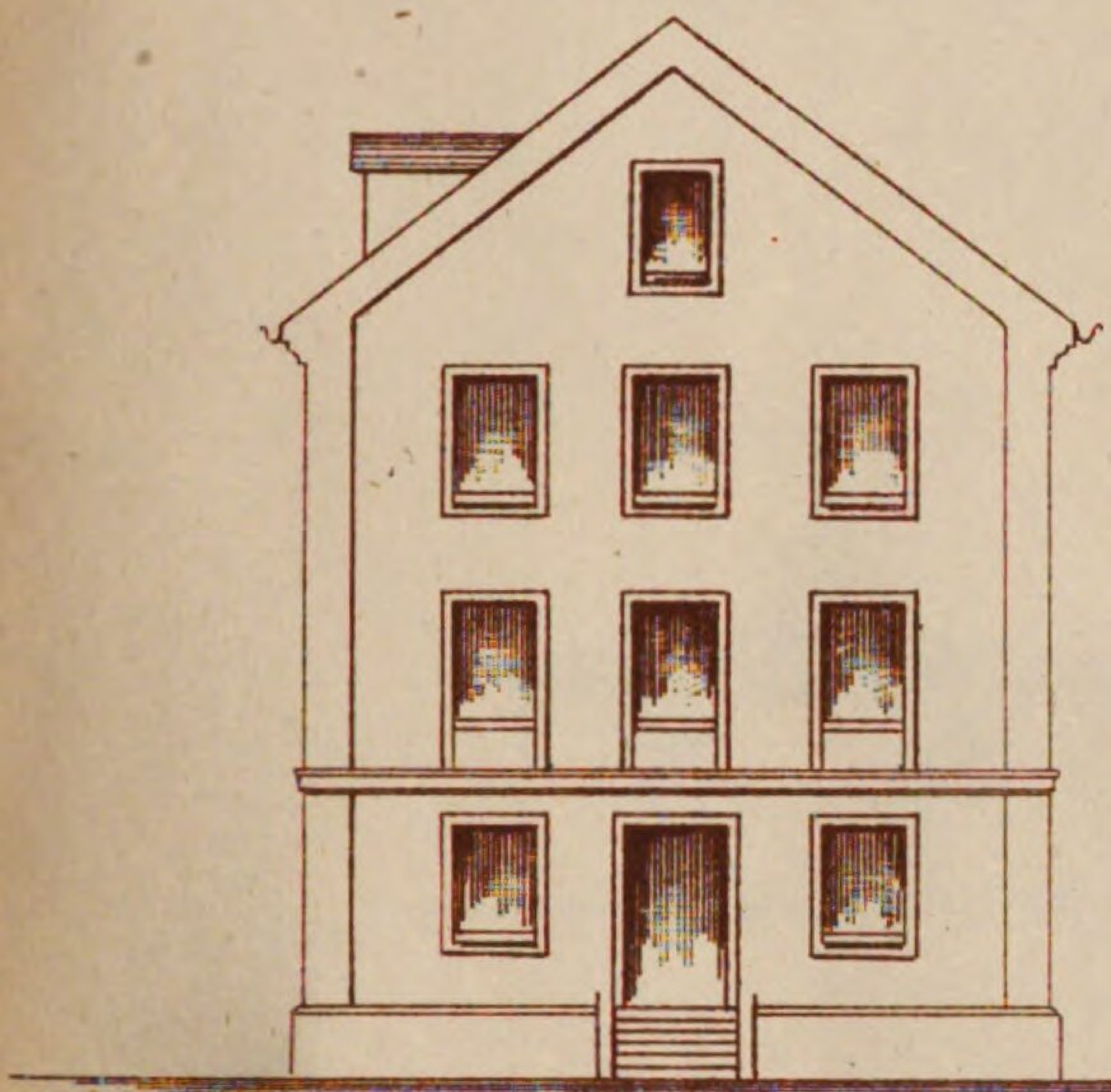




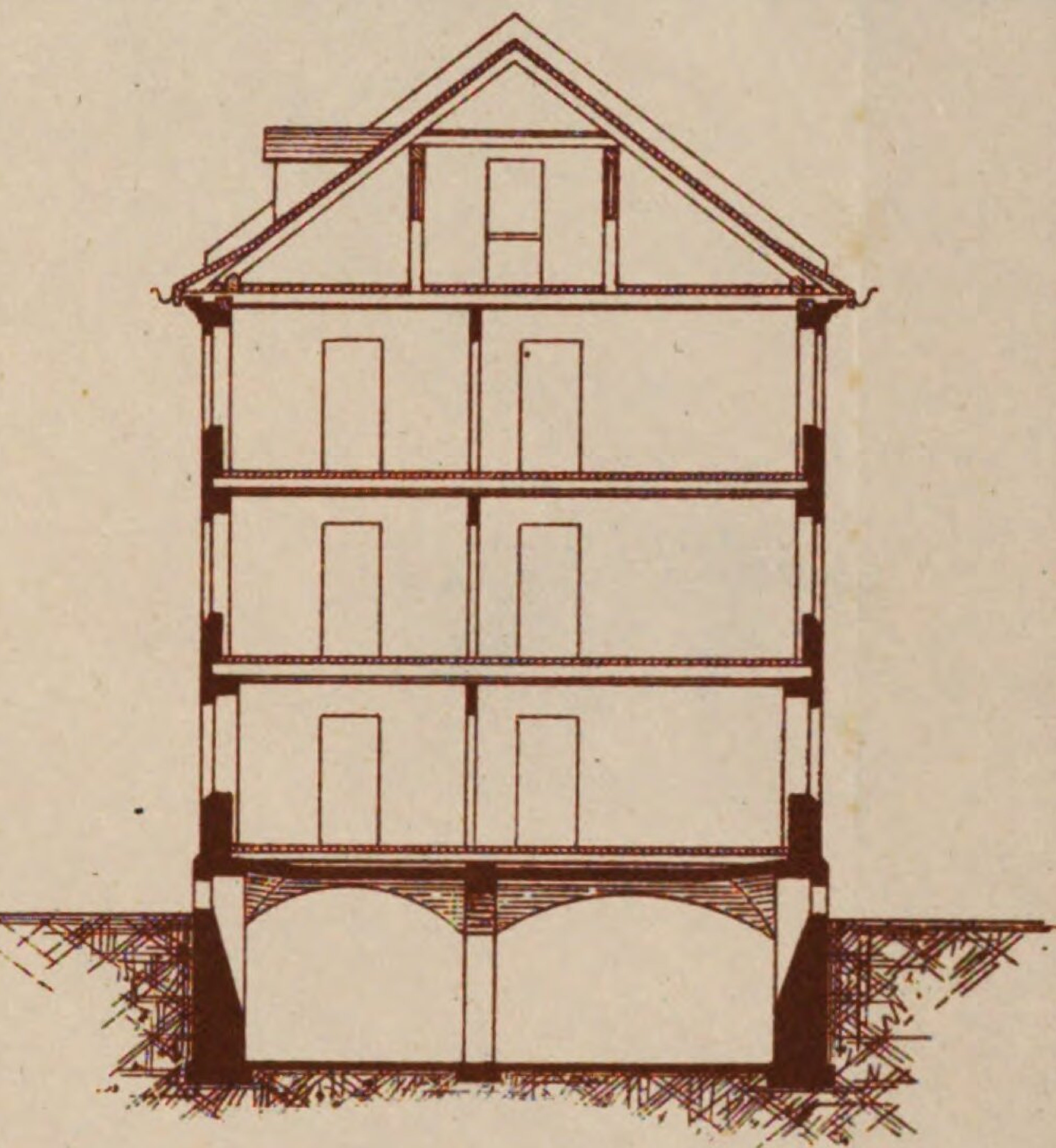
Tafel V.

Ansichten und Profil des dreitheiligen Wohngebäudes.
an der Seitenstrasse der Nymphenburger-Strasse.

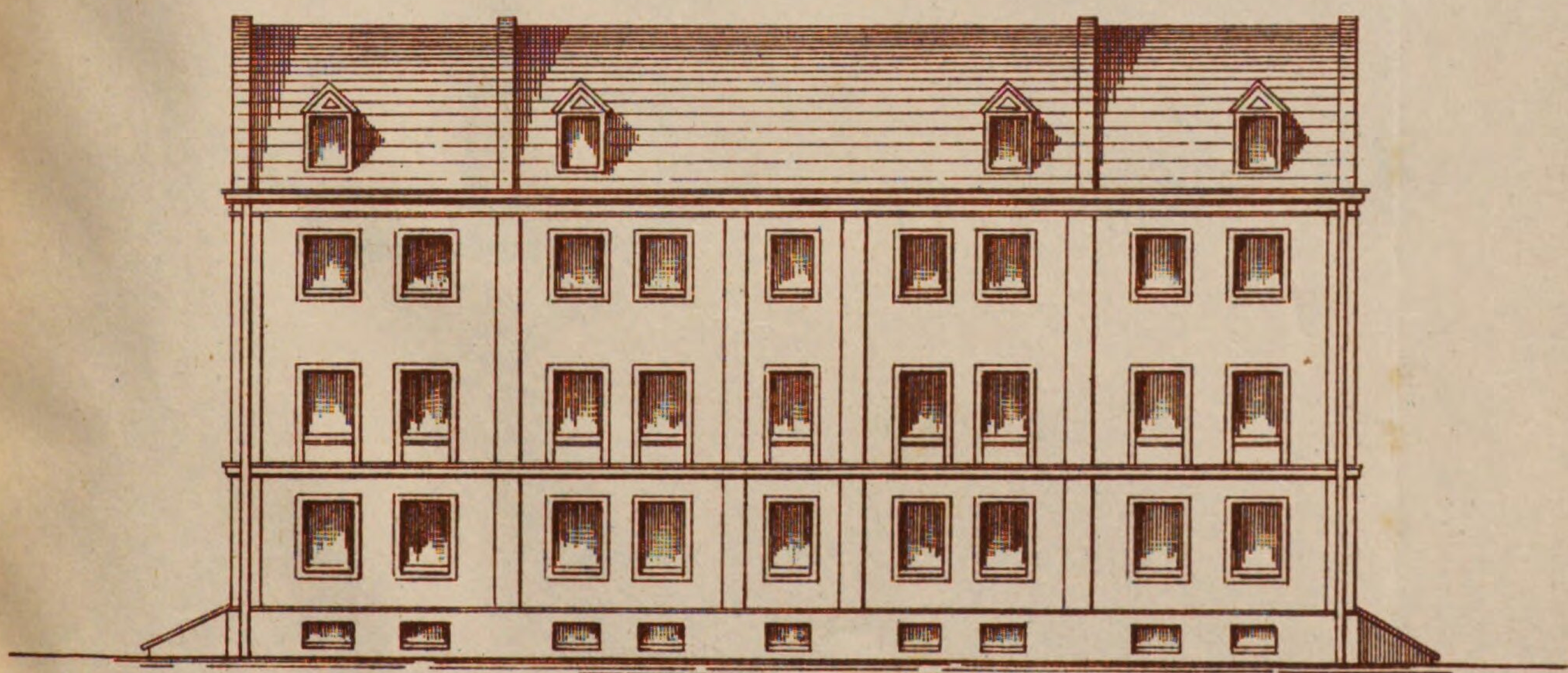
Seiten Ansicht.

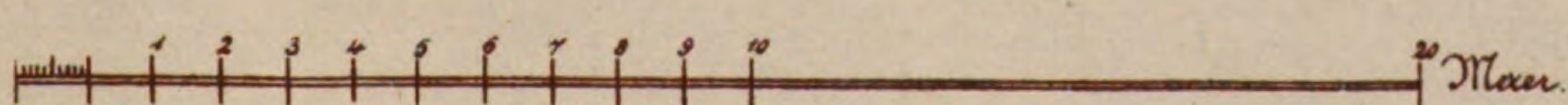


Durchschnitt.



Ansicht gegen die Seitenstraſse.





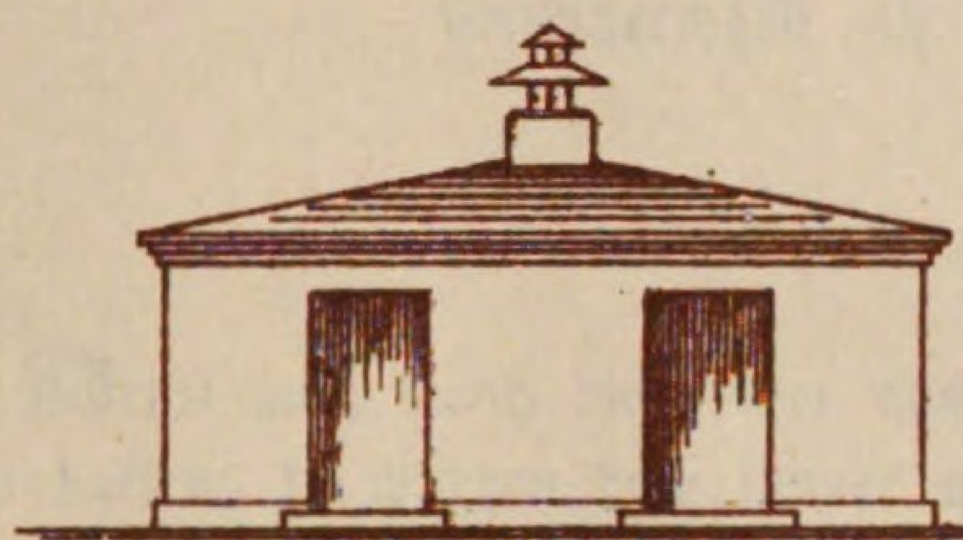
Tafel VI.

Plan

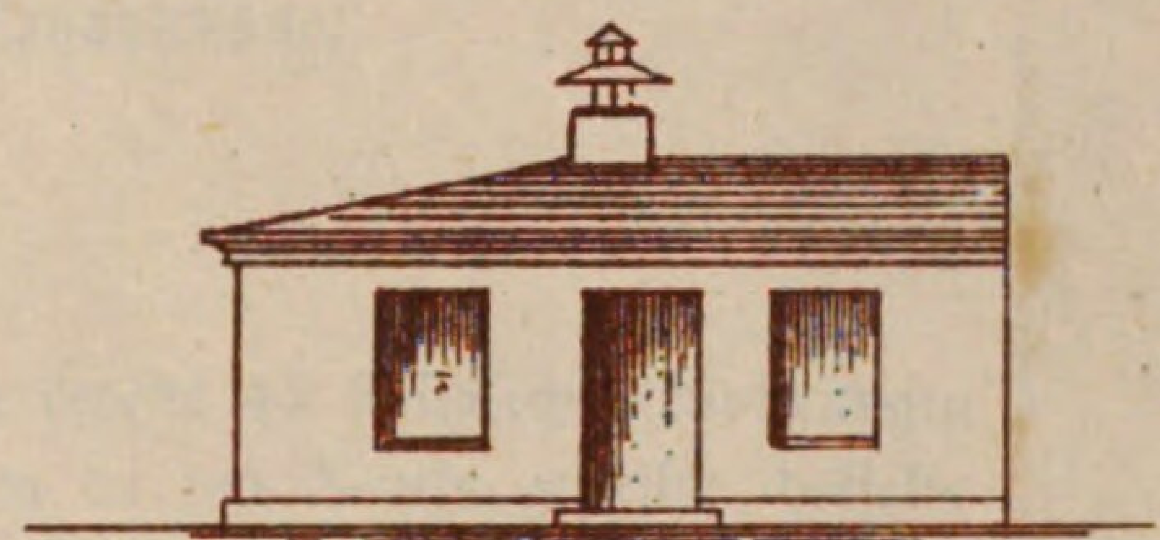
über ein viertheiliges Waschhäuschen ‚auf dem Areal der Bau & Spargenossenschaft ‚Arbeiterheim' an der Nymphenburger-Strasse

in der Situation mit C bezeichnet.

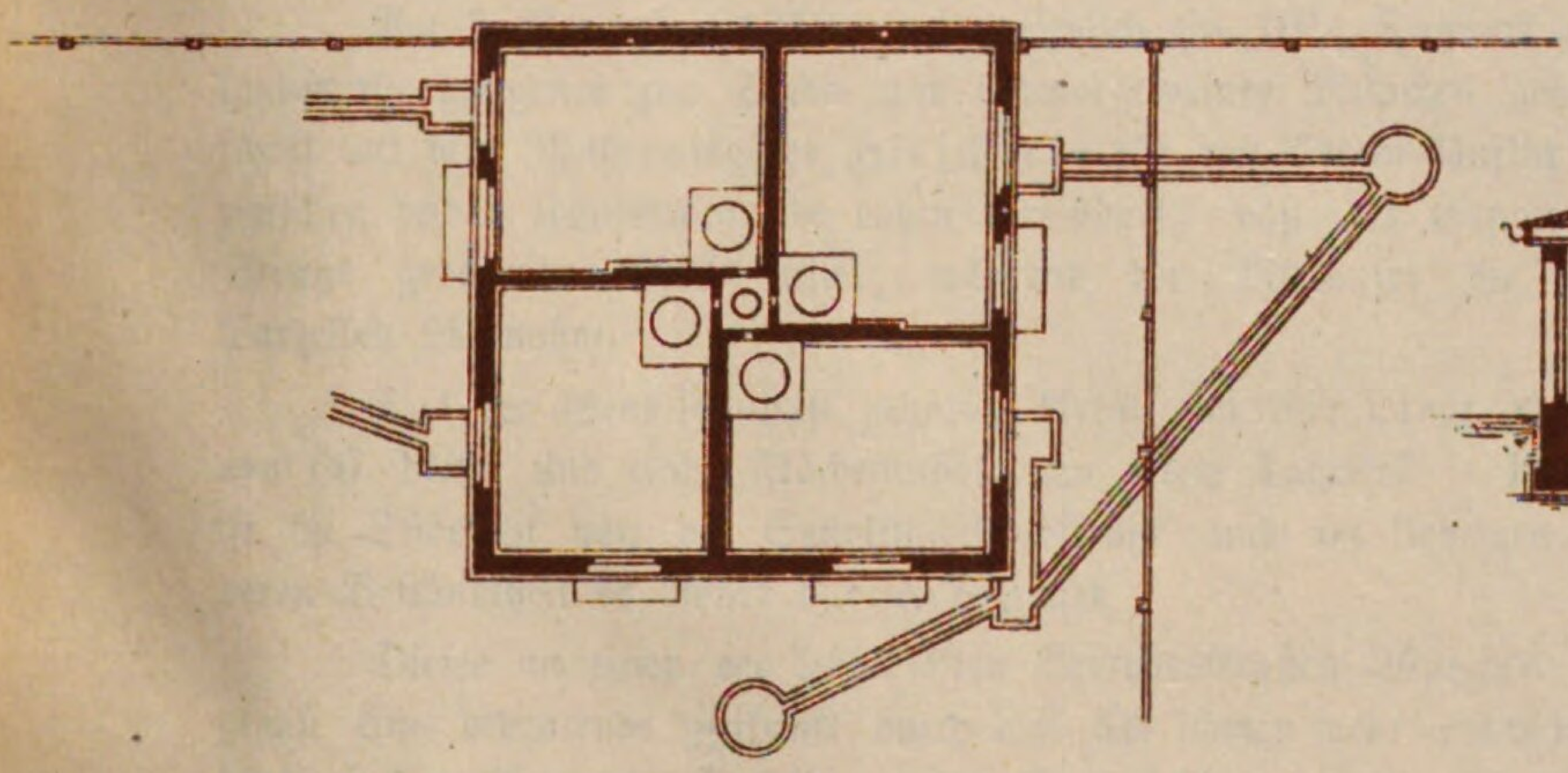
Vorderansicht



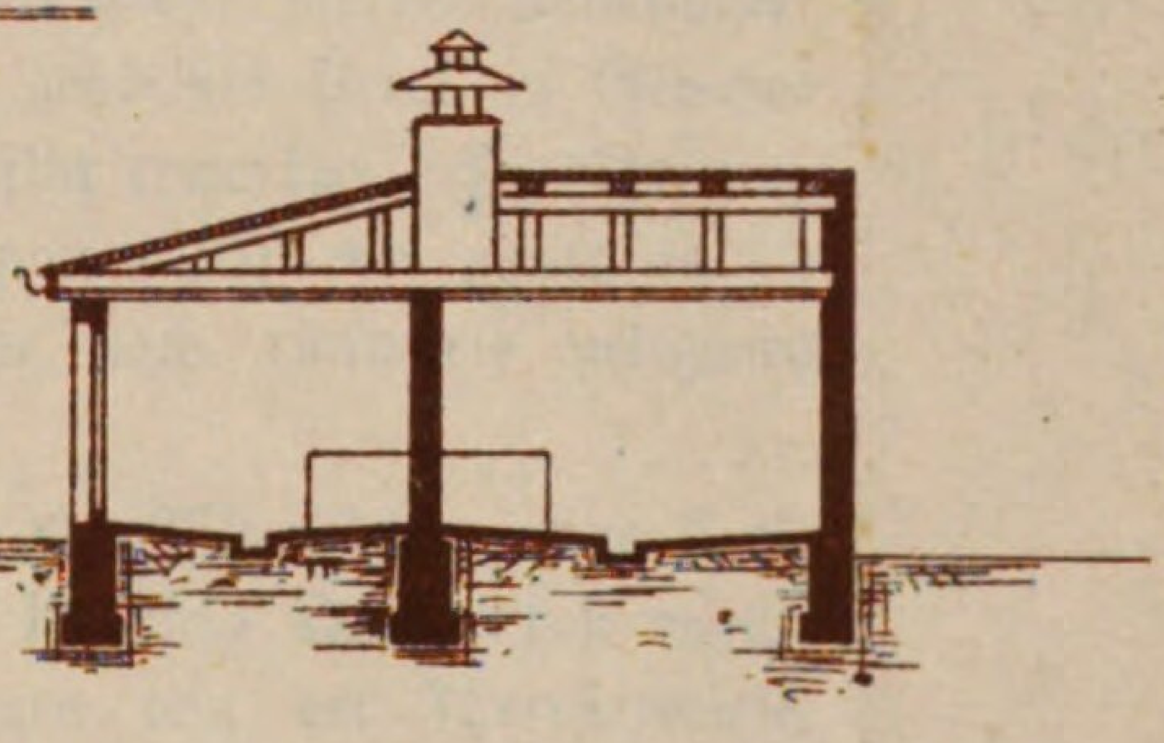
Seitenansicht



Grundriss.



Durchschnitt.





V.

Grunderwerb an der Sendlingerlandstrasse.

Wenn auch durch die bisher ausgeführten Bauten bereits 44 Mitglieder Wohnungen erhalten hatten, so wurden doch immer neue Anforderungen an den Verein gestellt; derselbe versuchte deshalb in jeder möglichen Weise die übernommenen Verpflichtungen zu erfüllen. Denjenigen Mitgliedern, welche ihre Heimstätte im nordwestlichen Theile der Stadt gründen wollten, war volle Rechnung getragen; umsomehr mußte nun, um dem Verlangen des Gros der übrigen Mitglieder nachzukommen, an die käufliche Erwerbung eines Grundcomplexes im Südwesten der Stadt gedacht werden. Bei der Wahl unter den verschiedenen Angeboten, welche der Genossenschaft gemacht wurden, war es derselben gelungen einen sehr günstigen Grundkauf abzuschließen.

Am 5. November 1872 wurde nämlich ein $10^1/_2$ Tagwerk großes an der Sendlingerlandstraße gelegenes zur Stadt- und Steuergemeinde München gehöriges Areal in Gemeinschaft mit dem Mitherausgeber Hirschberg für den Verein käuflich erworben. Die Theilung zwischen beiden Käufern wurde dahin vereinbart, daß der Genossenschaft der ganze an die Straße grenzende Theil zufiel, während der Mitkäufer die nach rückwärts gelegenen Parzellen übernahm.

Das der Genossenschaft gehörige Areal hat eine Länge von 270 Meter, eine Tiefe von 60 Meter und einen Flächeninhalt von 4,532 Tagwerk = 181,283 Quadratfuß bayr.; ist im Südosten von der Sendlingerlandstraße und im Uebrigen von der Theresienwiese, deren Bestandtheil es bisher bildete, begrenzt.

Dieses an einer der lebhaftesten Verkehrsstraßen Münchens gelegene Grundstück hat gewiß eine bedeutende Zukunft durch den sich immer mehr entwickelnden geschäftlichen Aufschwung der Gemeinde Sendling, deren Einverleibung in die Stadtgemeinde München gegenwärtig lebhaft betrieben wird, durch die in nächster Nähe befindliche Bahnhofstation Thalkirchen, durch die bereits in dieser Gegend sich ansiedelnden Fabriken und größeren Etablissements, sowie die städtischen Anlagen für Schlachthaus- und Viehmarkt, wofür die

Grundbauten bereits begonnen haben, insbesondere aber durch die seinerzeitige Ausführung des projectirten Stadtparkes mit Villen, welcher nach dem Situationsplane bis dicht zum Grundstück der Genossenschaft hinziehend auf der Theresienwiese angelegt werden soll.

Der Kaufpreis betrug fl. 16,318. 30 kr. oder 27,974 Rm. 57 Pf. Hiervon war eine Baaranzahlung von fl. 6,118. 30 kr. oder 10,488 Rm. 86 Pf. zu leisten, der Rest mit 4% zu verzinsen und in jährlichen Raten von fl. 1000. = 1714 Rm. 28 Pf. heimzuzahlen. Zweitausend Gulden blieben unverzinslich. Der Quadratfuß Grund und Boden berechnet sich hiernach auf 15½ R. Pf. per bayr. Quadratfuß.

Die Ausführung des erstaufgestellten Situationsplanes, vorerst für die Straßenfront berechnet, wonach die mit derselben parallel laufenden sieben Häusercomplexe im Pavillonsystem aufgeführt werden sollten, war durch die von der Münchener Baubehörde verfügte Einhaltung der neuen Baulinie, wonach die Genossenschaft mindestens ein Areal von ½ Tagwerk eingebüßt hätte, in Frage gestellt; auf Rekurs an die oberste Baubehörde im Staatsministerium des Innern wurde jedoch die Entscheidung zu Gunsten der Genossenschaft getroffen.

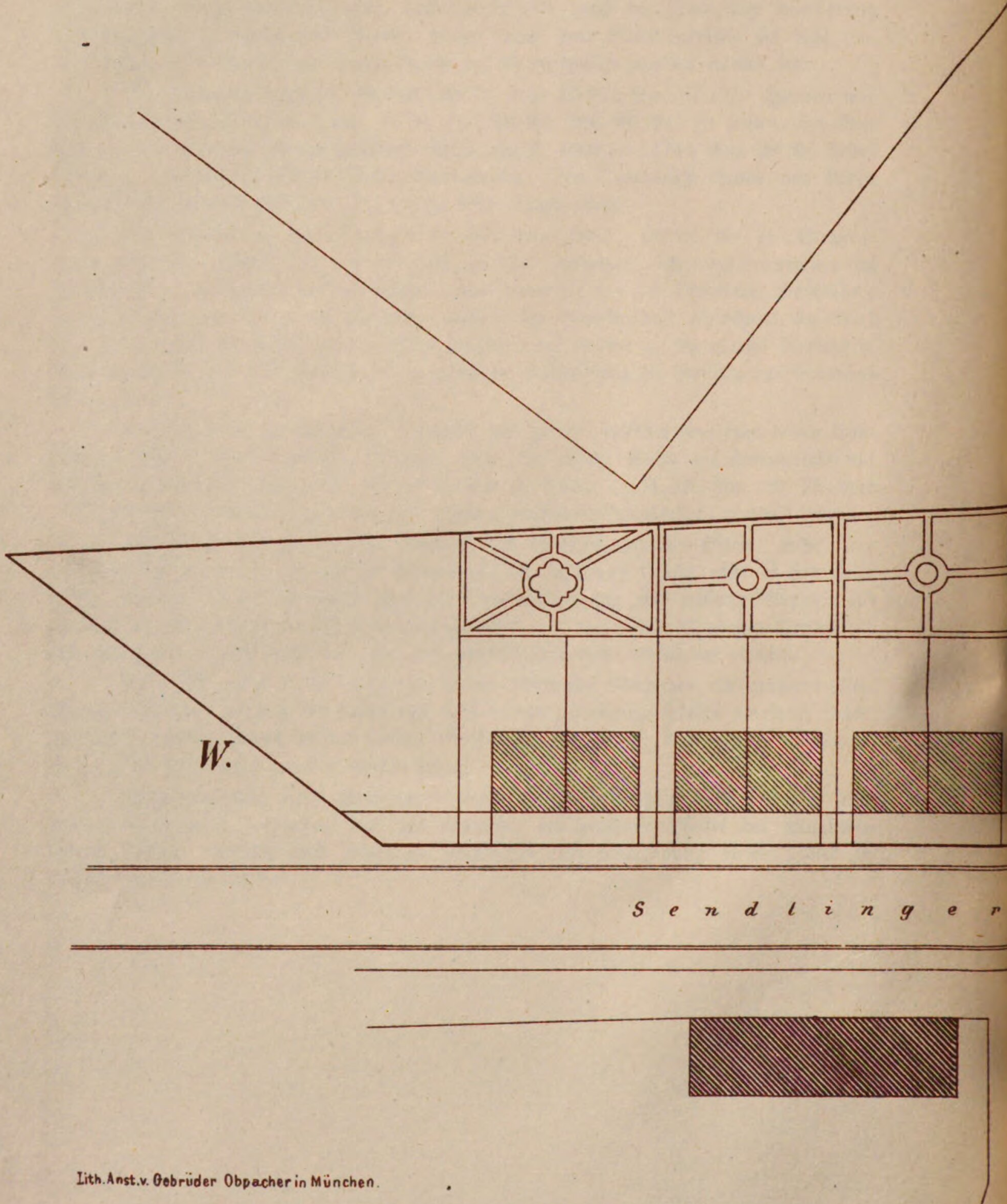
Gleichwohl hat die Situation hinsichtlich der zuerst projektirt gewesenen beiden Endhäusern deßhalb eine Aenderung erfahren, weil die östliche Spitze des Grundstücks mit 10,720 Quadratfuß bayr. um den Preis von fl. 6,432. = 11,026 Rm. 30 Pf. oder 1,03 Rm. per Quadratfuß an einen angrenzenden Nachbar (Nichtmitglied) verkauft wurde.

Den Anlaß zum Verkauf bot einerseits das finanziell günstige Offert, mehr aber noch die Rücksicht, daß eine baldige Ueberbauung der ganzen Fläche nicht in das Auge gefaßt werden konnte, außerdem aber zur Vervollständigung ein weiterer Grundankauf Seitens der Genossenschaft nothwendig gewesen wäre, der wegen des allzuhohen Preises für die Zwecke des Vereins unter den gegebenen Verhältnissen nicht ausführbar erschien.

Tafel VII zeigt in der Situation in der Mitte des Complexes ein größeres viertheiliges Gebäude, während sich rechts und links je drei zweitheilige Häuser anreihen, welche je nach ihrer Lage, sowol in der innern Eintheilung als in der Ausführung der Façade symmetrisch gleichmässig gehalten werden sollen.

Nach Erwerbung dieses Baugrundes konnte die Genossenschaft ihrer Thätigkeit eine weitere Ausbreitung verschaffen und den Wünschen des größeren Theiles der Mitglieder Genüge leisten, weßhalb auch sofort die Vorarbeiten zur Ueberbauung dieser Fläche in Angriff genommen wurden.

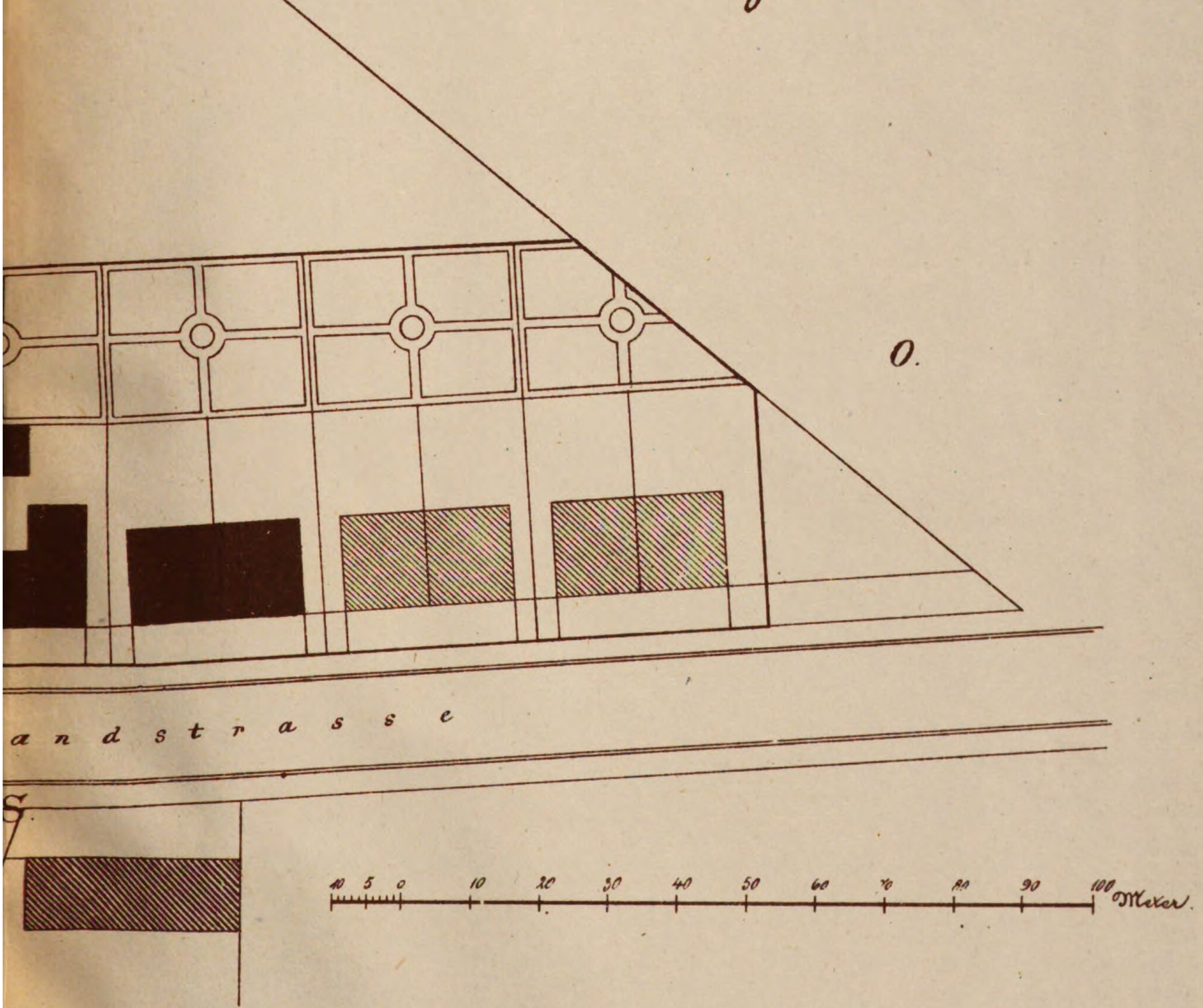
Tafel



Lith. Anst. v. Gebrüder Obpacher in München.

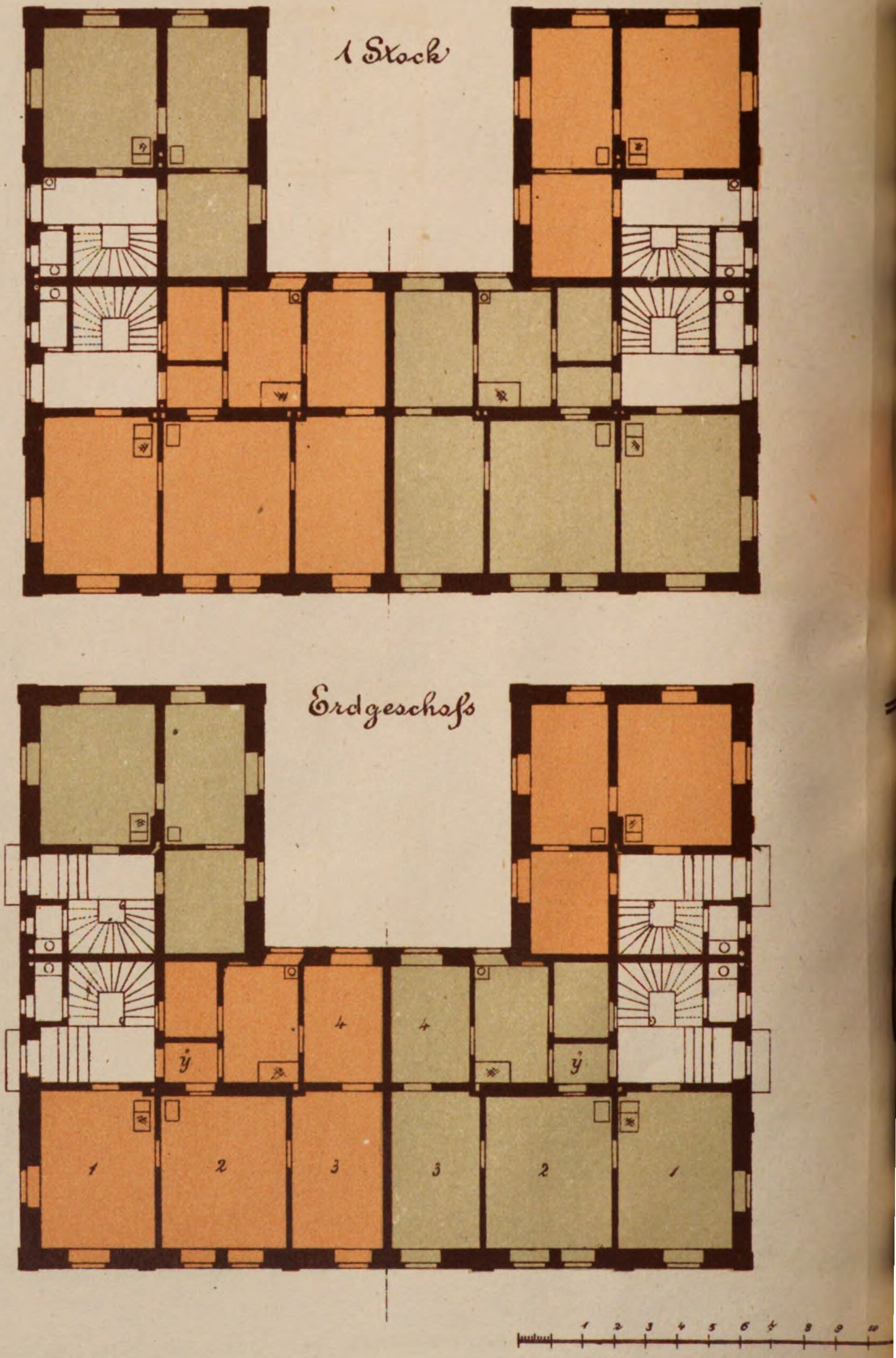
Situation.

über die Lage der Wohngebäude nebst Waschhäuschen auf dem Areal der Bau- und Spargenossenschaft „Arbeiterheim“ in München an der Sendlinger Landstrasse.



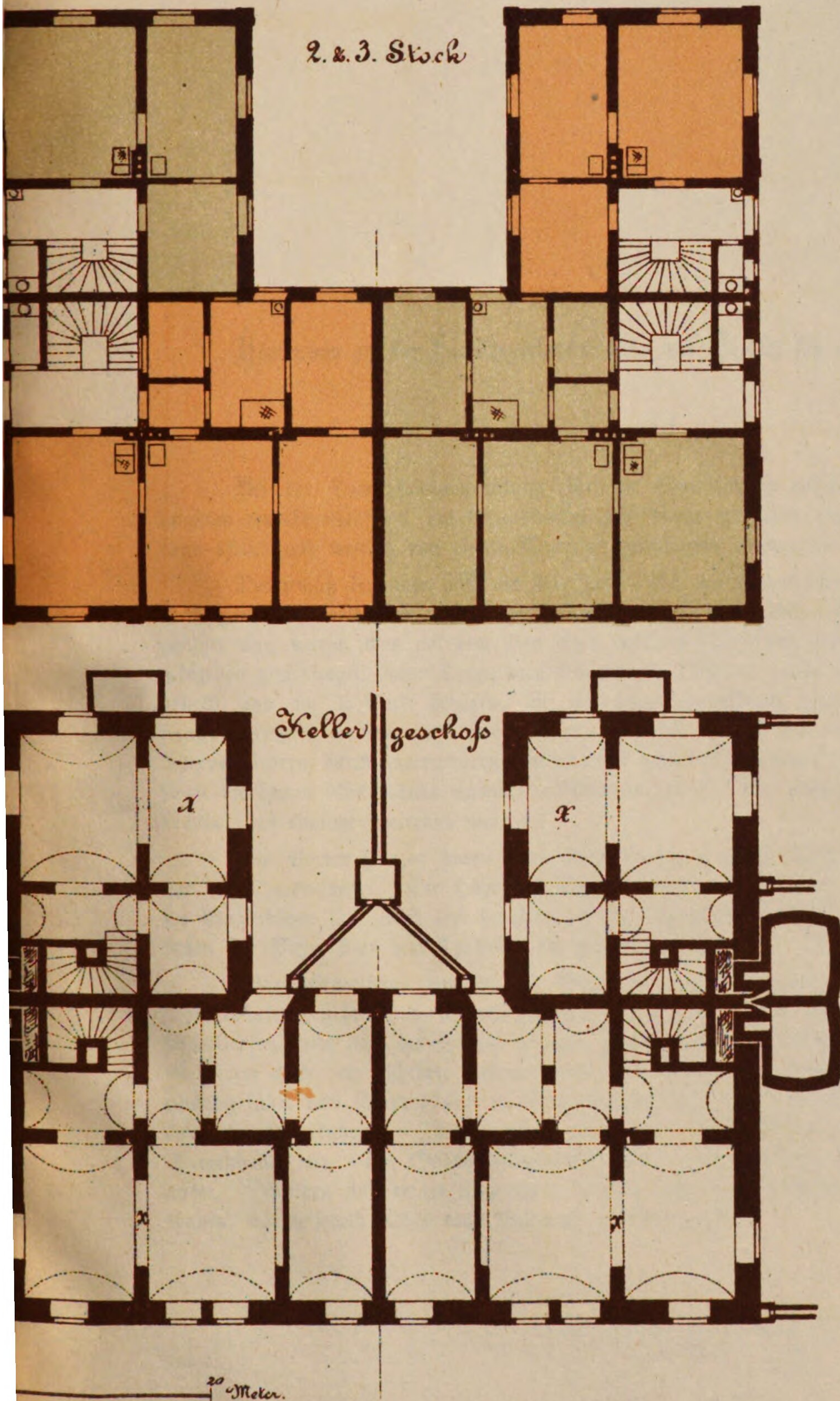
Tafe

Grundplan über das viertheilige (gröſste) Wohngebäude an der



Lith. Anst. v. Gebrüder Obpacher in München.

…ngerlandstraſse in der Situation mit a bezeichnet.



VI.

Häuserbau an der Sendlingerlandstrasse und Projekt für die Birkenau.

Bei der Detailplanausarbeitung für die Einzelhäuser entschied man sich vorerst inmitten der Strassenfront des Grundstückes mit einem größeren Hause zu beginnen und dann östlich und westlich von diesem Centrum symmetrisch weiterzufahren.

Demgemäß begannen auch am 30. Juni 1873 die Grundarbeiten für das größere 4 Etagen hohe viertheilige sogenannte Mittelgebäude (Tafel VIII). Ehe dasselbe zu Ende geführt war, wurde schon mit dem Bau eines weiteren östlich von demselben gegen die Stadt gelegenen drei Etagen hohen Doppelhauses begonnen. Ersteres wurde im März 1874 fertiggestellt und am 1. April bezogen, ist mit seiner Hauptfront gegen die Sendlingerlandstraße gerichtet, besteht aus vier Theilen mit vier eigenen Hauseingängen und eigenen Treppenhäusern, durch Feuermauern von einander getrennt, von denen die beiden Vorderhäuser, sowie die beiden Rückgebäude einander vollkommen gleich, die letzteren jedoch durch einen Lichthof von einander getrennt sind.

Die Vorder-Häuser haben einen Flächenraum von 113 Quadratmeter, die kleineren von 65 Quadratmeter. Die Höhe des Gebäudes bis zur Dachrinne beträgt 13,50 Meter, die Etagenhöhen sind gleich den Häusern an der Nymphenburgerstraße, ebenso ist der Fußboden 0,9 Meter über dem Trottoir hoch gelegen.

Jedes Einzelhaus hat in der Etage nur eine Wohnung. Die Wohnungen der Vorderhäuser bestehen aus je zwei Zimmern (1 und 2), eines mit Kochofen, eines mit Circulirofen, beide nach der Straße gelegen, zwei Kammern (3 und 4), eine nach der Straße, die andere nach dem Lichthofe gelegen und einer Küche nebst Speisekammer. Der Haupteingang führt vom Treppenhause in einen Vorplatz (y); von hier aus gelangt man in die einzelnen Appartements. In das mit 1 bezeichnete Zimmer führt eine eigene Thüre vom Stiegenhause aus. Der Gesammtflächeninhalt einer solchen Wohnung beträgt 74 Quadratmeter. Dieselben sind derart eingerichtet, daß sie leicht zu zwei Wohnungen getrennt werden können, wovon jedoch bisher nicht Gebrauch gemacht wurde.

Die Keller- und Speicherräume sind den Wohnungen entsprechend abgetheilt, mit Rücksicht auf die eventuelle Vermehrung der Hauptmietherzahl; überdies befindet sich auf dem Speicher eine geräumige Waschaufhänge, welche sehr leicht zu einer Dachwohnung umgewandelt werden könnte.

Die Wohnungen der Rückgebäude mit einem Flächeninhalt von 36 Quadratmetern bestehen aus je zwei Zimmern mit Koch-, resp. Cirkulirofen und einer Kammer; es führen hierzu vom Stiegenhause aus zwei Eingänge. Außerdem sind die einzelnen Piecen unter sich verbunden. Die Keller- und Speicherabtheilungen sind ebenfalls im Verhältniß zur Größe der Wohnungen; es könnten auch hier wie in den Voderhäusern die Waschaufhängen zu Mansardenzimmern umgewandelt werden.

Die Vorder- wie die Rückhäuser haben je eine Kellerwerkstätte (x), von denen die ersteren 33 Quadratmeter, die letzteren 10,8 Quadratmeter Flächenraum haben.

Die Hauseingangsthüren befinden sich auf den Stirnseiten der Häuser, ebenso die Aborte und Versitzgruben, die Kehrichtgruben rückwärts. Zu jeder Wohnung gehört ein Abort, welcher sich in der Etage befindet.

Die Vorderhäuser haben Vorgärten in einer Länge von 11,7 Meter und eine Tiefe von 6 Meter. Die Vorder- und Seitenansicht mit dem hierzu erforderlichen Durchschnitt zeigt Tafel IX.

Gleichzeitig mit diesem viertheiligen Hause wurde auch der Bau eines viertheiligen Waschhauses, analog dem in dem Grundstück an der Nymphenburgerstraße erbauten in Angriff genommen und fertiggestellt. — Die Gesammtherstellungskosten beliefen sich auf fl. 41,555. 22 kr. = 71,248 Rm. 77 Pf.

Dieselben vertheilen sich folgendermaßen:

1. Mauer- und Erdarbeiten	fl.	9,796.	23	kr. =	16,793	Rm.	80	Pf.
2. Zimmererarbeiten . .	„	8,049.	49	„ =	13,799	„	70	„
3. Schreinerarbeiten . . .	„	3,423.	54	„ =	5 869	„	54	„
4. Schlosserarbeiten . . .	„	1,469.	41	„ =	2 519	„	46	„
5. Spänglerarbeiten . . .	„	1,622.	52	„ =	2 782	„	05	„
6. Glaserarbeiten . . .	„	592.	30	„ =	1,015	„	43	„
7. Malerarbeiten . . .	„	857.	58	„ =	1,470	„	80	„
8. Heerd- und Ofenarbeiten .	„	1,553.	22	„ =	2,662	„	92	„
9. Schieferdeckerarbeiten . .	„	831.	54	„ =	1 426	„	10	„
10. Mauersteine	„	9 091.	26	„ =	15 585	„	31	„
11. Kalk, Cement . . .	„	2,115.	39	„ =	3 627	„	98	„
12. Werkhölzer	„	1,413.	58	„ =	2,423	„	94	„
13. Eisenwaaren, Werkzeuge 2c.	„	527.	32	„ =	904	„	34	„
14. Röhren	„	208.	24	„ =	356	„	40	„
Summa:	fl.	41,555.	22	kr. =	71,237	Rm.	77	Pf.

Nach Fertigstellung dieser Häuser wurden noch einige Verbesserungen vorgenommen und die Kanalisation vollständig durchgeführt, so daß mit Herstellung der Gartenbeete und Zäune, sowie unter Zuziehung des Werthes des hiezu verwendeten Baugrundes von 11,720 Quadratfuß und der treffenden Unkosten und Spesen die Gesammtkosten fl. 45,500. = 78,000 Rm. betragen.

Das Doppelhaus, zu dem die Erdarbeiten im Febuar 1874, die Mauerarbeiten im April begonnen wurden, war im September fertig gestellt und konnte im Oktober bezogen werden. Dasselbe ist gleich dem großen viertheiligen Gebäude massiv aus Mauersteinen gebaut und mit Schiefer gedeckt, hat drei Etagen, Speicherräume mit der nöthigen Zahl Abtheilungen für die einzelnen Wohnungen nebst Waschaufhängen, Kellerräume mit Werkstätten (x), mit dem Flächenraume von 312 Quadratmeter, ist durch eine Feuermauer in zwei Einzelhäuser getrennt, von denen jedes eigenen Eingang und Treppenhaus besitzt; jede Etage ist in zwei Wohnungen getheilt, welche in den Etagen und Einzelhäusern vollkommen gleich sind (Tafel X).

Die Eckwohnungen in beiden Häusern bestehen aus je zwei Zimmern (1 und 2), mit Koch-, resp. Circulirofen, einer Kammer (3) und Küche. Der Haupteingang führt vom Stiegenhaus durch einen Vorplatz (y) zu den übrigen Piezen; außerdem führt noch eine eigene Thür in das rückwärts gelegene Zimmer. Der Flächeninhalt einer solchen Wohnung beträgt 55 Quadratmeter.

Die Mittelwohnungen bestehen aus je zwei Zimmer (1 und 2), Küche, Alkoven und großem Vorplatze (y). Der Haupteingang führt vom Treppenhause aus durch den Vorplatz; ausserdem führt durch die Küche ebenfalls eine directe Thür in die Wohnung. Flächeninhalt 50,4 Quadratmeter. Die Aborte sind vom Stiegenhause aus zugänglich. Die Ausgüsse dagegen sind in diesen Häusern in den Küchen angebracht.

Die Eckparterrewohnungen eines jeden Einzelhauses wurden mit eigenen Stufenaufgängen zu Verkaufsläden eingerichtet.

Die Vorgärten eines solchen Einzelhauses haben eine Länge von 12,1 Meter und eine Tiefe von 6 Meter. In Tafel XI ist die Vorder- und Seitenansicht, nebst Durchschnitt dargestellt.

Die Herstellungskosten betrugen fl. 27,929. 35 kr. oder 47,879 Rm. 14 Pf. Die nachträglichen Verbesserungen, der Antheil an den Unkosten, der Werth des Bauplatzes mit 7,320 Quadratfuß, die Herstellung des Gartenzaunes 2c. bedurfte einen Gesammtaufwand von fl. 1,864. = 3,195 Rm. 43 Pf., so daß sich die Gesammtkosten auf fl. 29,793. 35 kr. oder 51,074 Rm. 57 Pf. beliefen.

Gegen Brandschaden sind die Häuser mit der Summe von fl. 31,420 = 53,862 Rm. 86 Pf. versichert, wovon fl. 18,741 = 32,125 Rm. 72 Pf. auf das größere viertheilige und fl. 12,680 = 21,737 Rm. 14 Pf. auf das zweitheilige Gebäude treffen.

Das Gesammtgrundstück hat einen erhöhten Werth dadurch erhalten, daß rückwärts von den fertiggestellten Häusern gegen die Theresienwiese der freie Raum umzäunt und zu Gärten und Lagerräumen angelegt wurde.

Für ein weiteres Doppelhaus gegen Osten (Stadtseite) sind die nöthigen Grundarbeiten geschehen, so daß jedenfalls hier der Weiterbau beginnen dürfte.

Die bisherigen Bauten sind alle im Pavillonsystem aufgeführt worden; das vor Allem in das Auge gefaßte Cottage-System mußte deßhalb vorläufig unausgeführt bleiben, weil es zunächst nothwendig erschien, das Wohnungsbedürfniß einer größeren Zahl von Mitgliedern zu befriedigen, dann aber der Bau von Einzelhäusern unter Anrechnung des Werthes der Bauplätze, der hohen Materialpreise und Arbeitslöhne immer ein kostspieliger genannt werden muß und die Mittel der Genossenschaft zu frühzeitig absorbirt hätte, ferner weil auch die baupolizeilichen Vorschriften bezüglich der Anlage von kleineren Häusern an Hauptstraßen ein wesentliches Hinderniß gebildet haben würden.

Trotz dem hat der Verein sein erstes Bauprojekt noch nicht aufgegeben und wenn, wie sicherlich zu erwarten steht, die gegenwärtig schwebenden Unterhandlungen zwischen der Genossenschaft und dem Magistrat München zu einem günstigen Abschluß führen, so wird auch in nicht allzu ferner Zeit mit dem Bau von Häusern in Cottagesystem begonnen werden. Die Bauplätze hiefür, der Stadtgemeinde München gehörig, in der äußeren Birkenau, am Südende der Stadt, auf dem rechten Isarufer zwischen der München-Simbacher Bahn nächst der Eisenbahnbrücke und dem alten Freibade gelegen, umfassen ein Areal von etwa 3 Tagwerk. Unterhandlungen zum Erwerbe derselben waren bereits im Jahre 1872 angeknüpft, wurden aber mit Rücksicht auf die disponiblen Mittel des Vereins fallen gelassen. Neuerdings wurden sie wieder aufgenommen; der Magistrat hat seine Bereitwilligkeit zum Verkaufe des Grundes wiederholt zugesagt, so daß nur noch die Feststellung des Alignements für die dort herzustellenden Straßenzüge abgewartet werden muß.

Tafel XII zeigt die Situation von 16 Häusergruppen, von denen je ein Haus in vier Familienhäuschen mit gleichmäßiger Zahl der Piezen zerfällt. Dieselben sind bis unter das Dach durch Communemauern vollständig von einander getrennt, werden von zwei Seiten durch Vorgärten begrenzt und bieten im Kellergeschoß derartige Räumlichkeiten, daß daselbst eventuell beabsichtigte Werkstätten, Küchenkeller, Holzlagerplätze und Waschgelegenheiten eingerichtet werden können.

In den Tafeln XIII und XIV nebst Anlagen sind sowol die Grundpläne, Vorder- und Seitenansichten, als Querschnitte veranschaulicht, und sind auch hier wie in allen vorausgehenden Grundplänen die einzelnen Wohnungen durch besonderen Farbendruck erkenntlich.

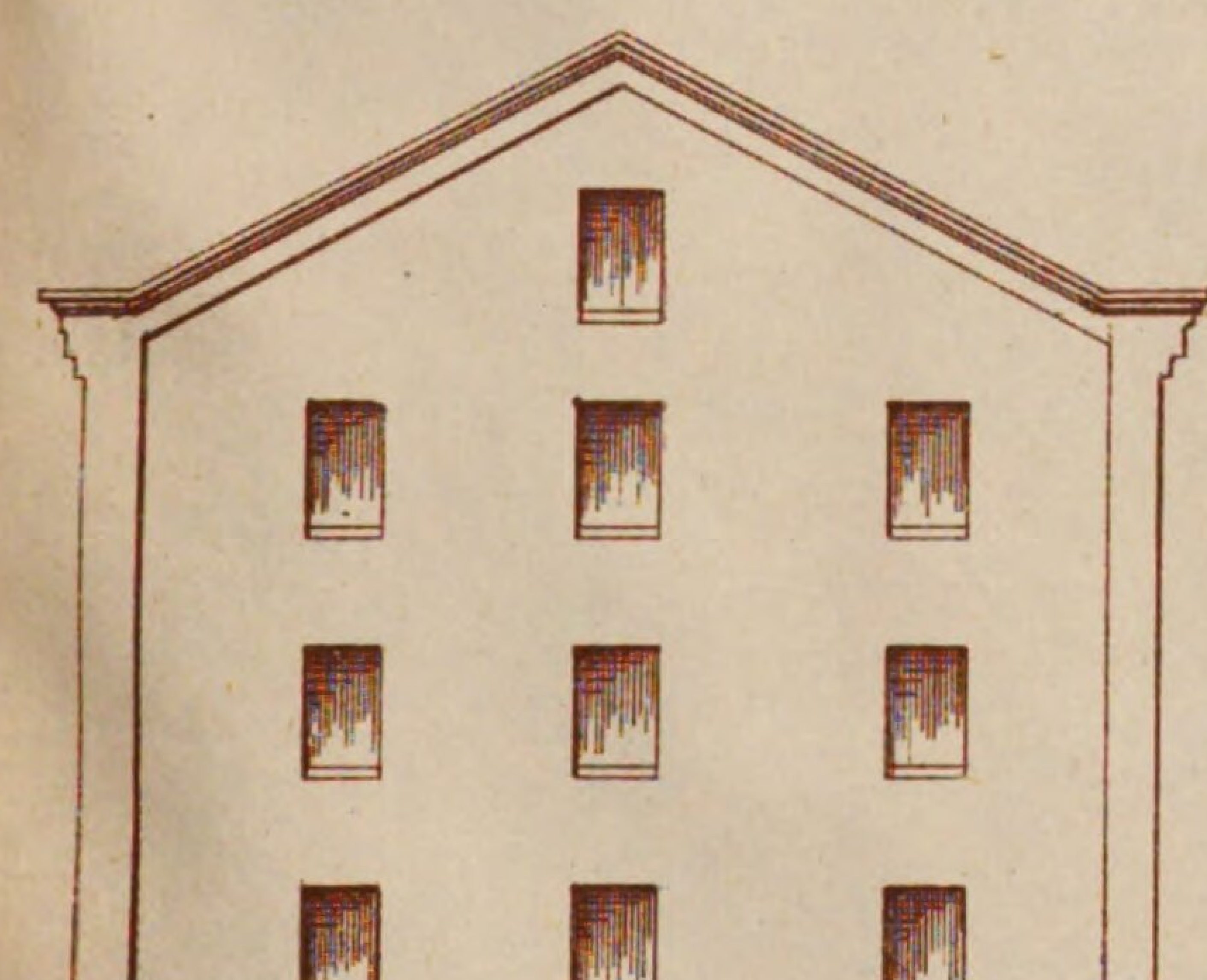
Tafel XI.

Ansichten u. Profil des 2ten Wohngebäudes an der Sendlinger Landstrasse.

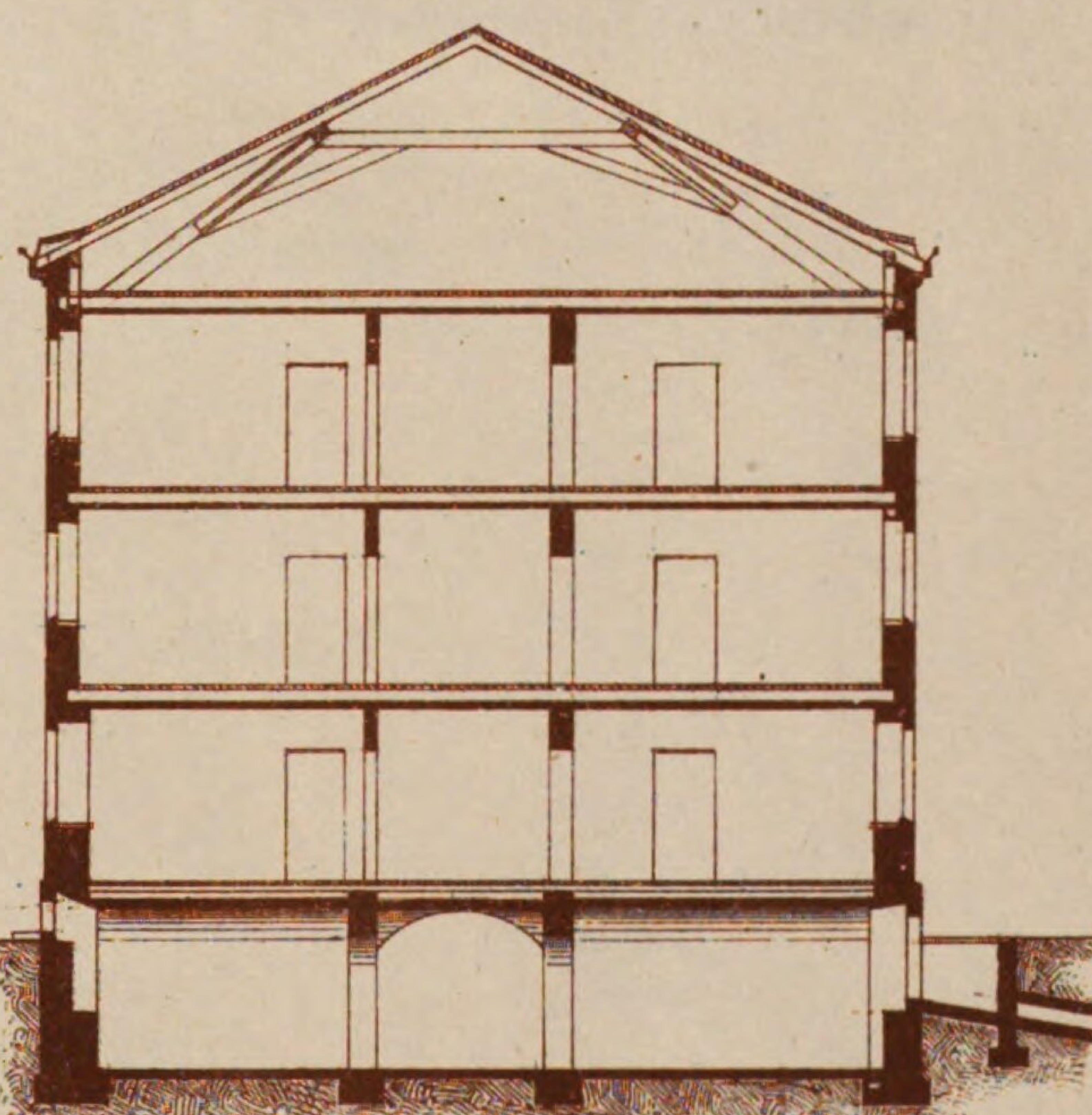
Vorder-Ansicht.

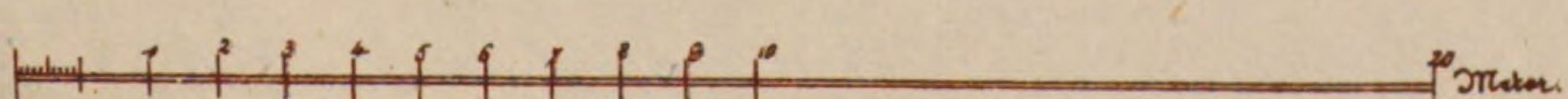


Seiten-Ansicht.



Durchschnitt.

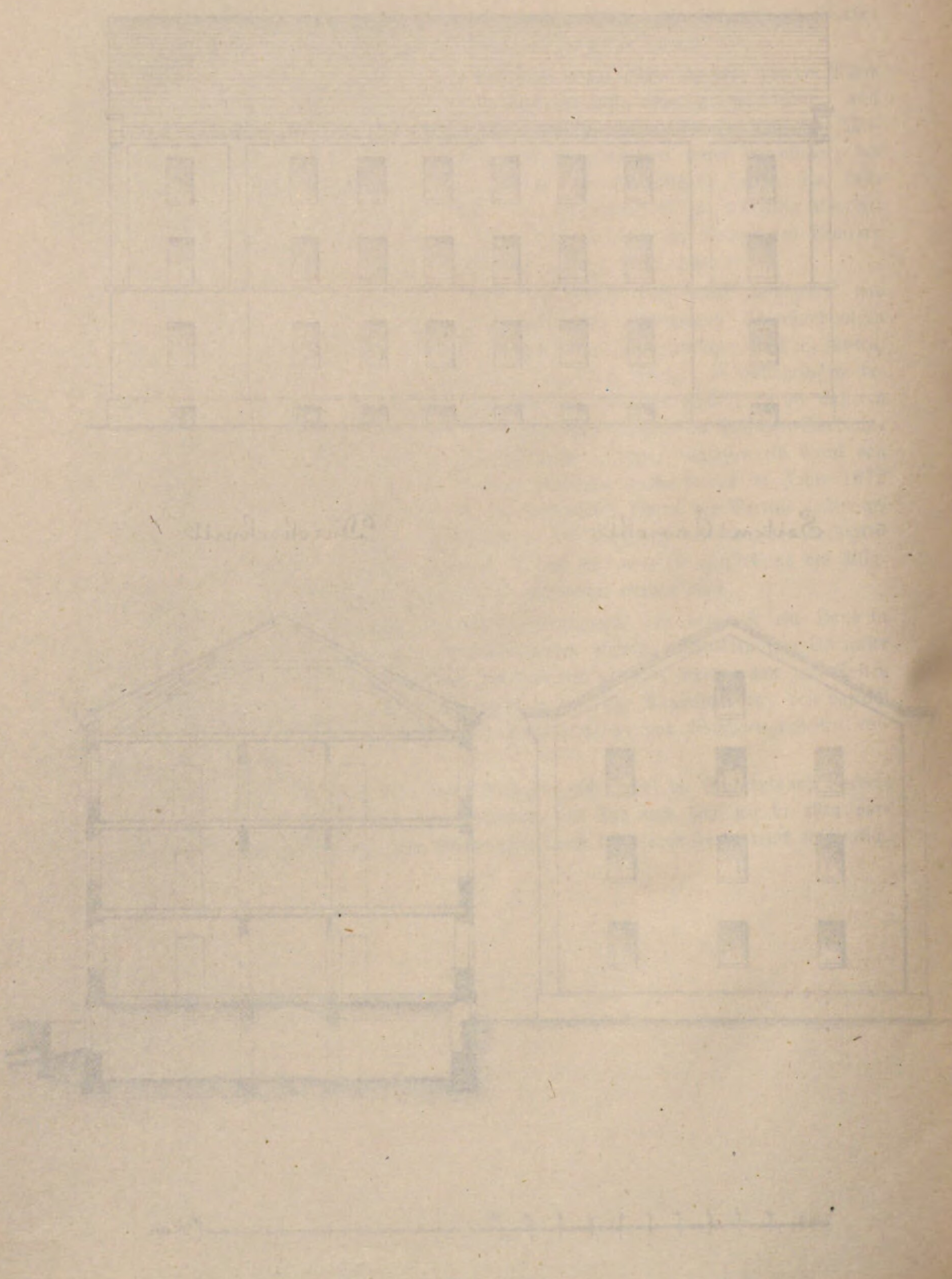




Bl. XI

Ansichten u. Profil des 2ten Wohngebäudes an der Reutlinger Landstrasse.

Vorder-Ansicht



Durchschnitt

Seiten-Ansicht

VII.

Miethsverhältnisse der Genossenschaft.

Die Miethpreise für die einzelnen Wohnungen, Werkstätten, Gartenantheile 2c. wurden unter Zugrundelegung der Berechnung einer 5 % Verzinsung der Herstellungskosten, eines ½ % Beitrages für die Verwaltungskosten, sowie für Renovationen, Grubenreinigungskosten, Kaminkehrerlöhne 2c. festgestellt. Kleine Abweichungen hievon hatten ihren Grund in der Verschiedenheit der Materialienpreise, Arbeitslöhne 2c. Da bei allen Bauten die Genossenschaft die Rohbauausführung auf eigene Regie betrieb und nur die innern Ausbauarbeiten auf dem Submissionswege an einzelne Gewerbsmeister übergab, so konnten bei den einzelnen Bauten Vortheile erzielt werden, die bei andern nicht zu erringen waren. Solche Ersparungen mußten natürlich, indem sie auf die sämmtlichen Miethpreise sich vertheilten, der Allgemeinheit zu Gute kommen.

Die einzelnen Miethpreise wurden folgendermassen festgestellt:

I. Häuser an der Nymphenburgerstraße.

1.	Eckwohnung der an der Nymph.-Str. geleg. Häuser . .	Rm.	186.	—	Pf. p. a.
2.	Mittelwohnungen " " " " " . . .	"	198.	—	" "
3.	Dachwohnungen " " " " " . . .	"	102.	—	" "
4.	Kellerwerkstätte " " " " " . . .	"	30.	85	" "
5.	Vorgarten eines " " " " Hauses . .	"	8.	—	" "
6.	Eine größere Wohnung im Mittelbau a. d. Seitenstraße	"	216.	—	" "
7.	" kleinere " " " " "	"	139.	—	" "
8.	Dachwohnung mit Alkoven " " "	"	87.	40	" "
9.	Dachzimmer " " "	"	68.	50	" "
10.	Kellerwerkstätte " " "	"	108.	—	" "
11.	Eine Wohnung in den Annexbauten " " "	"	171.	45	" "
12.	Ein Dachzimmer " " " "	"	42.	85	" "
13.	Gärten des an der Seitenstr. geleg. Ges.-Baues . .	"	17.	—	" "

Eine Ausnahme hievon machten die zu einem Laden im nördlichen Annexbau eingerichtete Parterrewohnung, ebenso die erst kürzlich zu einem Laden umgewandelte Parterrewohnung im östlichen Hause an der Hauptstraße, wovon erstere zu 205 Rm. 70 Pf. und letztere zu 210 Rm. p. a. Miethe angelegt sind. Ein einzeln zum Privatgeschäftsbetrieb abgegebenes Waschhaus bringt 41 Rm. p. a. ebenso der nach rückwärts gelegene zum Bau noch unbenützte Complex als Gartenanlage Rm. 34. 30 Pf. Miethertrag.

II. Häuser an der Sendlingerlandstraße.

1.	Eine große Wohnung parterre u. 1. Etage	im 4theil. Hause	Rm.	348.	—	Pf. p. a.
2.	„ „ „ in der 2.	„ „ „	„	336.	—	„ „
3.	„ „ „ „ „ 3.	„ „ „	„	324.	—	„ „
4.	„ kleine „ parterre u. 2.	„ „ „	„	204.	—	„ „
5.	„ „ „ in der 1.	„ „ „	„	210.	—	„ „
6.	„ „ „ „ „ 3.	„ „ „	„	198.	—	„ „
7.	„ große Kellerwerkstätte	„ „ „	„	144.	—	„ „
8.	„ kleine „	„ „ „	„	48.	—	„ „
9.	Vorgärten	„ „ „	„	16.	—	„ „
10.	Eine Eckwohnung parterre (Laden)	im 2theiligen Hause . .	„	282.	—	„ „
11.	„ „ in der 1. Etage	„ „ „ . .	„	270.	—	„ „
12.	„ „ „ „ 2. „	„ „ „ . .	„	258.	—	„ „
13.	„ Mittelwohnung part. u. 1. „	„ „ „ . .	„	258.	—	„ „
14.	„ „ in der 2. „	„ „ „ . .	„	246.	—	„ „
15.	„ Kellerwerkstätte	„ „ „ . .	„	174.	—	„ „
16.	Vorgärten	„ „ „ . .	„	16.	—	„ „

Abweichungen hievon trafen die östliche Parterrewohnung des 4theiligen Hauses, welche eine kürzere Zeit zu einer Gastwirthschaft benützt war und wofür eine Miethe von 420 Rm. p. a. berechnet wurde; eine Reduction des Miethpreises aber war in stets widerruflicher Weise für die im 2theiligen Hause gelegene westliche Kellerwerkstätte, welche zu Lagerräumen benützt eine Jahresmiethe von 120 Rm. erträgt, gestattet. Die nach rückwärts gelegenen Lagerplätze und Gartentheile ergeben eine Miethe von Rm. 118. 80 Pf. p. a.

Die Gesammtmiethzinsergebnisse beziffern sich demnach, nach dem Stand und den Miethpreisen vom 31. Dezember 1874, für

12	Wohnungen a. d. Nymph.-Str. mit	186	Rm.	—	Pf.	p. a.	=	2232	Rm.	—	Pf.
12	„ „ „ „ „	198	„	—	„	„	=	2376	„	—	„
4	„ „ „ „ „	102	„	—	„	„	=	408	„	—	„
5	„ „ „ „ „	171	„	45	„	„	=	857	„	25	„
1	Wohnung „ „ „ „	205	„	70	„	„	=	205	„	70	„
2	Wohnungen „ „ „ „	42	„	85	„	„	=	85	„	70	„
3	„ „ „ „ „	216	„	—	„	„	=	648	„	—	„

3 Wohnungen a. d. Nymph.-Str.	mit	139 Rm.	— Pf.	p. a.	=	417 Rm.	— Pf.
1 Wohnung „ „ „	„	87 „	40 „	„	=	87 „	40 „
1 „ „ „ „	„	68 „	50 „	„	=	68 „	50 „
Kellerwerkstätten und Kellerräume	„	169 „	70 „	„	=	169 „	70 „
Waschhaus . . . . „	„	41 „	— „	„	=	41 „	— „
Gärten . . . . . . „	„	83 „	30 „	„	=	83 „	30 „
1 Wohnung a. d. Sendl.-Ldstr.	„	420 „	— „	„	=	420 „	— „
3 Wohnungen „ „ „	„	348 „	— „	„	=	1044 „	— „
2 „ „ „ „	„	336 „	— „	„	=	672 „	— „
2 „ „ „ „	„	324 „	— „	„	=	648 „	— „
2 „ „ „ „	„	210 „	— „	„	=	420 „	— „
4 „ „ „ „	„	204 „	— „	„	=	816 „	— „
2 „ „ „ „	„	198 „	— „	„	=	396 „	— „
2 „ „ „ „	„	282 „	— „	„	=	564 „	— „
2 „ „ „ „	„	270 „	— „	„	=	540 „	— „
6 „ „ „ „	„	258 „	— „	„	=	1548 „	— „
2 „ „ „ „	„	246 „	— „	„	=	492 „	— „
2 Werkstätten „ „ „	„	144 „	— „	„	=	288 „	— „
2 „ „ „ „	„	48 „	— „	„	=	96 „	— „
1 Werkstätte „ „ „	„	174 „	— „	„	=	174 „	— „
1 „ „ „ „	„	120 „	— „	„	=	120 „	— „
Gärten und Lagerplätze „ „	„	150 „	80 „	„	=	150 „	80 „

in Summa 16,068 Rm. 35 Pf. p. a., woran die Häuser an der Nymphenburgerstraße mit 44 Wohnungen, Werkstätten, Gartenantheilen ꝛc. mit 7,679 Rm. 55 Pf., diejenigen an der Sendlingerlandstraße mit 28 Wohnungen ꝛc. mit 8,388 Rm. 80 Pf. theilnehmen.

Außer diesen Miethzinsen haben die Miether statutengemäß Kaufschillingsfristen (Amortisationen) mit 2% des Werthes der innehabenden Miethobjecte, nach den Herstellungskosten berechnet, zu leisten. Diese Fristenzahlungen, welche gleich den Miethzinsen in monatlichen Raten erhoben werden, werden mit 3% jährlich von Seite der Genossenschaft verzinst und dienen zur Ansammlung eines Sparkapitals und damit zur Ermöglichung eines seinerzeitigen Eigenthumserwerbes.

Sie berechnen sich nach den einzelnen Wohnungen, für

Eine Etagewohnung a. d. Nymph.-Hauptstr. . . .	mit	60	Rm.	p. a.
„ Dachwohnung „ „ „ . . .	„	36	„	„
„ große Etagewohn. „ „ Seitenstr. . . .	„	84	„	„
„ mittlere „ „ „ „ . . .	„	60	„	„
„ kleine „ „ „ „ . . .	„	48	„	„
„ Dachwohnung „ „ „ . . .	„	24	„	„

Eine große Wohnung	an d. Sendl.-Ldstr.			4theil. Haus	mit	90	Rm.	p a.
„ kleine	„	„	„	„	„	„	48	„	„
„ Wohnung		„	„	2theil.	„	„	78	„	„

Die sämmtlichen Wohnungen der Häuser an der Nymphenburgerstraße sowol, als die an der Sendlingerlandstraße waren bis zum 1. Februar l. Js. nur von Mitgliedern bewohnt. Erst als im vergangenen Winter im geschäftlichen und industriellen Leben eine fühlbare Flauheit eintrat, dadurch eine Zahl beschäftigungsloser Arbeiter anderen Verdienst und anderes Domicil zu suchen gezwungen wurden, war auch eine Einwirkung auf die Wohnungsverhältnisse nicht zu verkennen, zumal im vorigen Jahre die Bauthätigkeit in München im Allgemeinen äußerst lebhaft betrieben wurde. Damit war die Genossenschaft in die Lage versetzt, um einen finanziellen Schaden fernzuhalten, drei Wohnungen in den Häusern an der Nymphenburgerstraße auch an Nichtmitglieder zu vermiethen. Für Nichtmitglieder wurden die Miethpreise um 10 % erhöht, selbstverständlich fallen jedoch hier die Amortisationsleistungen weg. In jüngster Zeit mehren sich wieder die Wohnungsnachfragen von Seite der Mitglieder, so daß für den Fall nicht anderweitige Vorsorge durch Herstellung von Neubauten getroffen werden könnte, jedenfalls wieder die Wohnungen für die Mitglieder zur Disposition gestellt werden müßten, wenn es nicht die dermaligen Miether vorziehen würden, dem Vereine beizutreten.

Die örtliche Lage der Häuser ist als eine der besten Münchens zu bezeichnen, die Wohnungen sind in ihren Anlagen so gehalten, daß die vollste Rücksicht für die Bequemlichkeit der Inwohner, für den möglichsten Zutritt von Luft und Licht, für Salubrität und Sanität beobachtet wurde. Der Gesundheitszustand der Miether ist deshalb auch, insoweit die Wohnräume in Betracht gezogen werden können, ein ausgezeichneter zu nennen, so daß selbst die Epidemie von 1873/74, welche in München in allen Stadttheilen zahlreiche Opfer forderte, fast spurlos an den Inwohnern der Genossenschaftshäuser vorüberging.

Für die Bewohner der Häuser besteht eine eigene Hausordnung, an welche sich dieselben strengstens zu halten haben und worin Vorsorge getroffen ist, daß Unfrieden und Zwiespalt erregende Vorkommnisse, Beschädigungen von Genossenschaftseigenthum ꝛc. aufs Strengste geahndet werden können. (Siehe Anlage.)

Die gewöhnliche gegenseitige Kündigungsfrist beträgt drei Monate; es gelten hierfür die 4 stadtüblichen Zielzeiten. Von Seite der Genossenschaft jedoch sind die Wohnungen, so lange die Miether (Mitglieder) ihren vertragsmäßigen Verpflichtungen vollkommen genügen, unkündbar.

Den Miethern ist es gestattet Aftermiether aufzunehmen, wenn sie hiefür die Genehmigung der Vorstandschaft einholen, jedoch mußte im Laufe der Zeit in dieser Hinsicht eine Beschränkung in der Weise eintreten, daß nur ledige Personen oder kinderlose Eheleute als Aftermiether aufgenommen werden dürfen, indem die Erfahrung lehrte, daß bei thatsächlich vorgekommener Ueberfüllung einzelner Wohnungen, nicht nur die baulichen Zustände Schaden erlitten, sondern auch sanitäre und moralische Nachtheile zu befürchten standen.

Die obenerwähnte, zeitweise in einer Wohnung an der Sendlingerlandstraße geduldete Gastwirthschaft wurde bereits wieder beseitigt, da die allerdings strengen, aber im Interesse der Mitbewohner und des Genossenschaftseigenthums unerläßlichen Bedingungen nicht eingehalten wurden.

Nach Stand und Beruf vertheilten sich am 31. Dezember 1873 in den 44 Wohnungen an der Nymphenburgerstraße die Miether folgendermassen in:

1. Lohn- und Fabrikarbeiter . . .	19 männl.,	2 weibl.	=	21
2. Selbstständige Arbeiter, Ausgeher &c. .	8 „	0 „	=	8
3. Selbstständige Gewerbetreibende . .	10 „	2 „	=	12
4. Beamte und Bedienstete, Wittwen .	2 „	1 „	=	3
Summa:	39 männl.,	5 weibl.	=	44

Deßgleichen am 31. Dezember 1874 in den 44 Wohnungen an der Nymphenburgerstraße und 28 Wohnungen an der Sendlingerlandstraße, in:

1. Lohn- und Fabrikarbeiter . . .	32 männl.,	0 weibl.	=	32
2. Selbstständige Arbeiter, Ausgeher . .	15 „	3 „	=	18
3. Selbstständige Gewerbetreibende . .	12 „	1 „	=	13
4. Bedienstete, Beamte und Wittwen .	7 „	2 „	=	9
Summa:	66 männl.,	6 weibl.	=	72

VIII.

Vermögensverhältnisse der Genossenschaft.

Die Vermögensverhältnisse der Genossenschaft sind für das junge Unternehmen sehr günstige zu nennen, so daß die Mitglieder mit voller Zuversicht in die Zukunft blicken dürfen. Die zum Geschäftsbetrieb aufgenommenen Kapitalien bestehen aus dem Darlehen des Vorschußvereins mit 112,800 Rm. über deren Verzinsung und Heimzalung im III. Kapitel schon ausführlich berichtet ist, und aus 116,045 Rm. Hypotheken-Belastung, welche in halbjährigen Raten mit 4 vom Hundert zu verzinsen, und mit 1% Annuitäten heimzuzahlen ist, so daß die ganze Schuld mit einem Aufwand, welcher einer 5% Verzinsung gleichkömmt, in 43 Jahren getilgt sein wird. Das Hypotheken-Kapital wurde dem Verein von der bayerischen Hypotheken- und Wechselbank je nach Bedürfniß in Baar zur Verfügung gestellt. Es vertheilt sich zur Zeit auf die einzelnen Häuser folgendermaßen:

Haus	30 b	a. d.	Nymphenb.-Str.	mit	9,670	Rm.	aus	ursprünglich	9,772	Rm.
"	30 c	"	"	"	9,670	"	"	"	9,772	"
"	30 d	"	"	"	9,670	"	"	"	9,772	"
"	30 e	"	"	"	9,670	"	"	"	9,772	"
"	30 f, g u. h	"	"	"	16,989	"	"	"	17,134	"
"	49 e I	"	Sendl.-Ldstr.	"	11,900	"	"	"	12,000	"
"	49 e II	"	"	"	7,145	"	"	"	7,200	"
"	49 e III	"	"	"	11,900	"	"	"	12,000	"
"	49 c IV	"	"	"	7,145	"	"	"	7,200	"
"	49 f	"	"	"	22,286	"	"	"	22,286	"

Außer diesen beiden Darlehen hat die Genossenschaft noch keinerlei Credite in Anspruch genommen. Da bei denselben gleichmäßig die Heimzahlungen in Annuitäten geregelt sind, so kann bei regelmäßiger Zins- und Amortisationszahlung eine unvorhergesehene Kündung nicht stattfinden und der Verein nicht in Zahlungsverlegenheiten gebracht werden.

Die Bilanz vom 31. Dezember 1874 ergibt in den Gesammtactiven die Summe von 301,147 Rm., welche sich mit 2,932 Rm. Kassabaarbestände und Werthpapiere, 5,937 Rm. Conto-Correntguthaben, 291,837 Rm. Mobiliar- und Immobiliarvermögen, und 441 Rm. Activforderungen ausweist. Die Passiven bestehen aus 28,531 Rm. Mitgliederguthaben, 112,800 Rm. Schuld an den Vorschußverein, 116,045 Rm. Hypothekenbelastungen, 10,970 Rm. Grundkauf-Restschuld, 4,937 Rm. Zahlungsrückstände, 6,191 Rm. verfallener und unerhobener Zinsen und 20,208 Rm. Reservefonds, in Summa 299,682 Rm. Der Rest des Aktivums wurde an die Mitglieder als Geschäftserübrigung vertheilt. Die auf die Reservefonds entfallenen Antheile sind bereits in den oben benannten Zahlen begriffen.

Wenn man die Reservefonds mit 20,208 Rm. und die Mitgliederguthaben im Betrage von 28,531 Rm., zusammen 48,739 Rm. als selbstständiges Betriebscapital erachtet, so stehen einem Grund-, Häuser- und Mobiliarwerth von 291,837 Rm. ein Betrag von nur 250,943 Rm. Hypothek- und Currentschulden gegenüber. Außerdem finden sich noch 14,969 Rm. Kassabaarbestände und Conto-Correntguthaben.

Dabei ist zu beachten, daß sämmtliche Häuser und Bauplätze mit unerheblicher Ausnahme, zum Selbstkostenpreis, welcher oft weit unter dem r alen Werthe zurückbleibt, in der Bilanz aufgeführt sind.

Die Häuser an der Nymphenburgerstraße sind mit 22,543 bis 22,800 Rm., das breitheilige Wohngebäude an der Seitenstraße mit 44,570 Rm., die noch vorhandenen Bauplätze mit Waschhaus und Umzäunung an der Nymphenburgerstraße mit 3772 Rm. in der Bilanz vorgetragen. Der Bilanzwerth der unüberbauten Fläche, Waschhaus, Planke &c. an der Sendlingerlandstraße beträgt 24,000 Rm., derjenige des viertheiligen großen Gebäudes 77,143 Rm. und derjenige des Doppelhauses daselbst 51,429 Rm.

Die überbaute Fläche nebst Gartenantheilen und Hofraum der Häuser an der Nymphenburgerstraße beträgt 0,62 Tagwerk, deßgleichen an der Sendlingerlandstraße mit Anrechnung der verkauften Grundfläche 0,816 Tgw., so daß für ersteren Complex noch ein Raum zur Ueberbauung von 1,41 Tagwerk und für letzteren von 3,432 Tgw. verbleibt, welche nur nach dem Ankaufspreise berechnet einen Werth von 5,049 bezw. 21,129 Rm. repräsentiren würden. Hiebei sind jedoch die in der Bilanz mit zum Grundstück gerechneten Waschhäuser und Planke nicht in Ansatz gebracht.

Die durch einen beeidigten Schätzer vorgenommene Taxation eines Hauses an der Nymphenburgerstraße ergab eine Werthschätzung von 25,725 Rm.; ebenso die des unüberbauten Grundes an der Sendlingerlandstraße, eine solche von 51,429 Rm.; nach dem Verkaufserlös für die östliche Spitze berechnet, würde sich der Werth dieser Liegenschaft sogar auf 141,209 Rm. erhöhen.

Durch diese Zahlen dürfte der Beweis geführt sein, daß die Kreditfähigkeit der Genossenschaft außer allem Zweifel steht und daß sie gewiß mit Sicherheit auf eine auf günstiger Grundlage beruhende weitere Kapitalsbeschaffung rechnen darf.

Um seiner gestellten Aufgabe gerecht werden und neue Bauten aufführen zu können, bedarf der Verein, soll er nicht — was den bisher festgehaltenen Grundsätzen widerstreben

würde — den Kredit der Lieferanten und Baumeister in Anspruch nehmen, selbstverständlich neuer Kapitalien, da die Einzahlungen der Mitglieder, wenn auch regelmäßig, so doch nicht in dem Maße fließen, daß daraufhin eine größere Bauunternehmung gegründet werden könnte.

Dießbezüglich sind bereits erneute Unterhandlungen mit dem „Vorschußverein für Arbeiterheim" angeknüpft, welche baldigst zum Abschluß führen dürften, so daß die Bauthätigkeit des Vereins, wenn auch nicht mehr im Spätsommer dieses Jahres, so doch im Frühjahr 1876 auf's Neue beginnen wird.

Inwieweit die geschäftlichen und materiellen Verhältnisse des Vereins seit seinem dreijährigen Bestehen einen Aufschwung genommen haben, dürfte aus nachstehender Tabelle ersichtlich sein. —

Ende	1872		1873		1874	
Immobiliarvermögen	87,631	Rm.	215,045	Rm.	291,600	Rm.
Mobiliarvermögen	199	"	179	"	237	"
Aktiv-Forderungen	—	"	—	"	441	"
Kassa-Bestände	2,007	"	1,068	"	2,932	"
Conto-Corrent-Guthaben	12,962	"	—	"	5,937	"
Reserve-Fonds	6,588	"	10,862	"	20,208	"
Mitglieder-Geschäfts-Antheile	10,664	"	19,718	"	23,430	"
Mitglieder-Kaufschillingsfristen	—	"	1,861	"	5,101	"
Darlehen des Vorschußvereins	67,680	"	112,800	"	112,800	"
Hypothek-Belastungen	—	"	47,486	"	116,045	"
Grundkauf-Restschuld	17,572	"	17,486	"	10,970	"
Zahlungs-Rückstände	—	"	5,498	"	11,128	"
Gesammt-Aktiven	102,799	"	216,292	"	301,147	"
Gesammt-Passiven ohne Reservefonds	95,916	"	204,849	"	273,283	"
und ohne Einrechnung d. Geschäftsantheile	85,252	"	185,131	"	249,853	"

Diese Aktiven und Passiven vertheilen sich nach den einzelnen Jahrgängen auf ein Mitglied bei einem Bestande von 222 Mitglieder für 1872, 270 Mitglieder für 1873 und 261 Mitglieder für 1874 folgendermaßen:

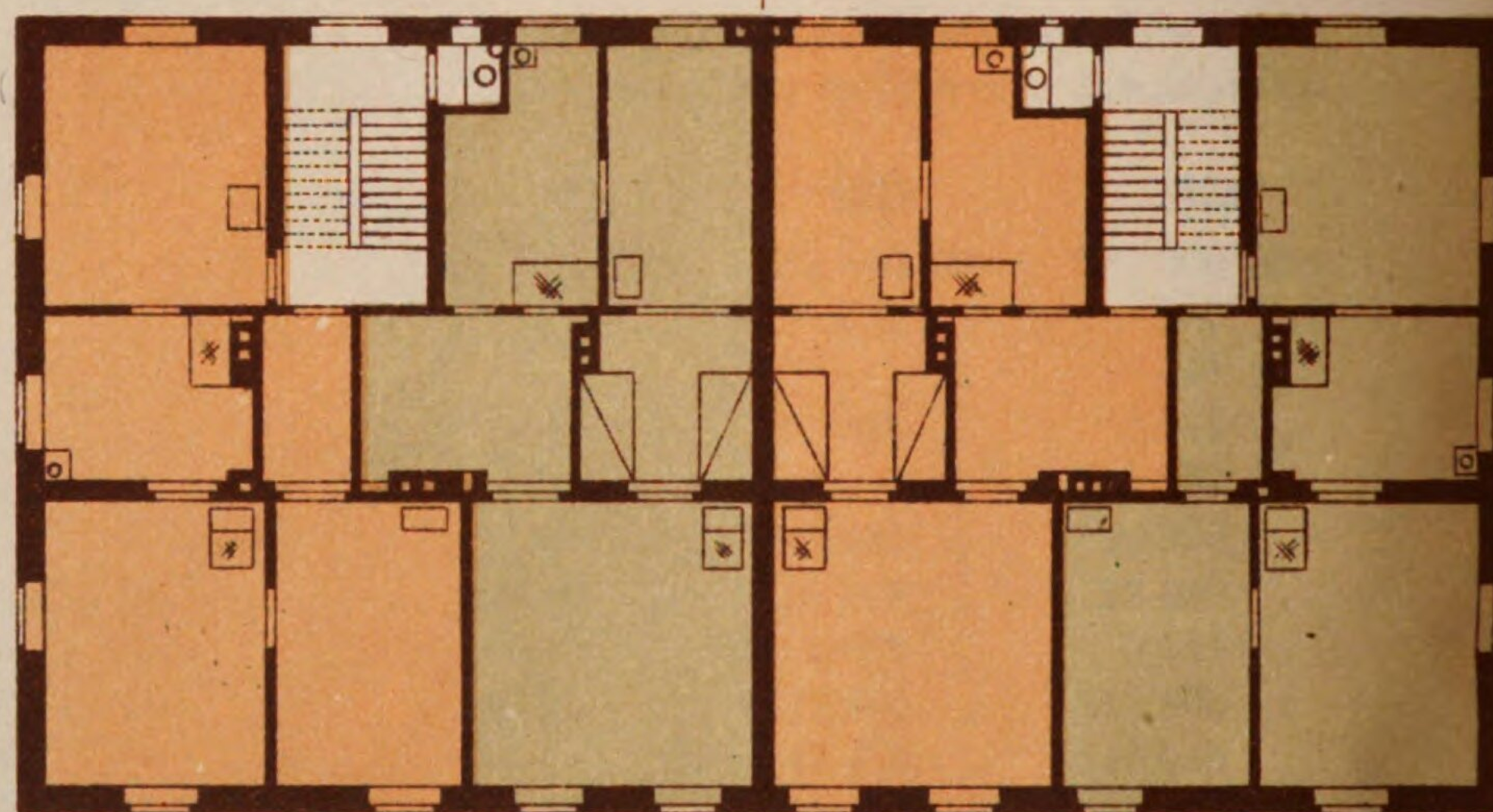
	1872		1873		1874	
Immobiliarvermögen	394,7	Rm.	796,4	Rm.	1117,2	Rm.
Mobiliarvermögen	0,9	"	0,7	"	0,9	"
Aktiv-Forderungen	—	"	—	"	1,7	"
Kassa-Bestände	9,0	"	3,9	"	11,2	"
Conto-Corrent-Guthaben	58,4	"	—	"	22,7	"
Reserve-Fonds	29,7	"	40,2	"	77,4	"
Mitglieder-Geschäfts-Antheile	48,0	"	73,0	"	89,8	"
Mitglieder Kaufschillingsfristen*	—	"	42,3*	"	70,8*	"

* Die betreffenden Antheile der Kaufschillingsfristen sind nach der Zahl der Miether berechnet.

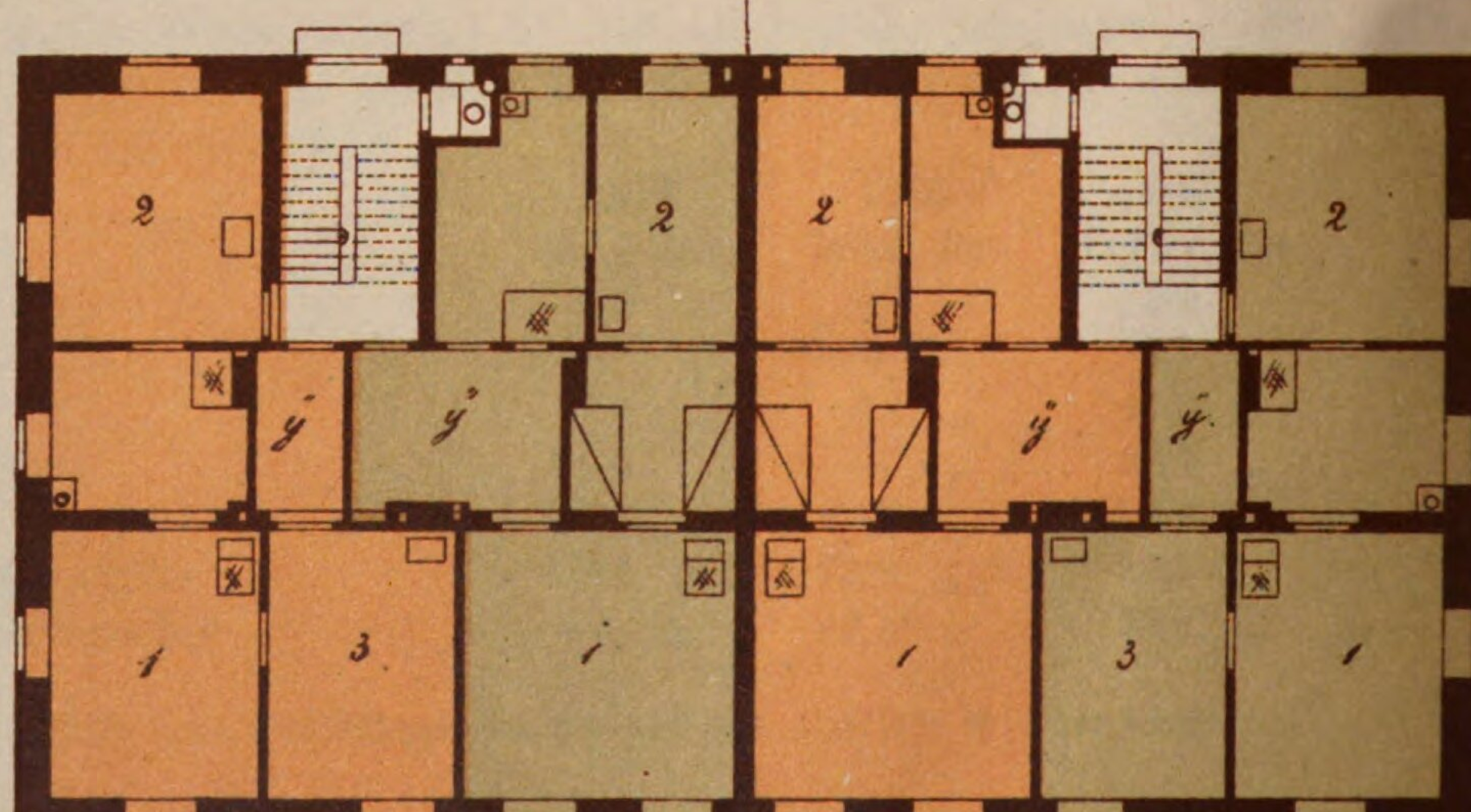
G...

über das 2te Doppel-Wohngeb...
in der Sil...

1 Stock



Erdgeschoss.



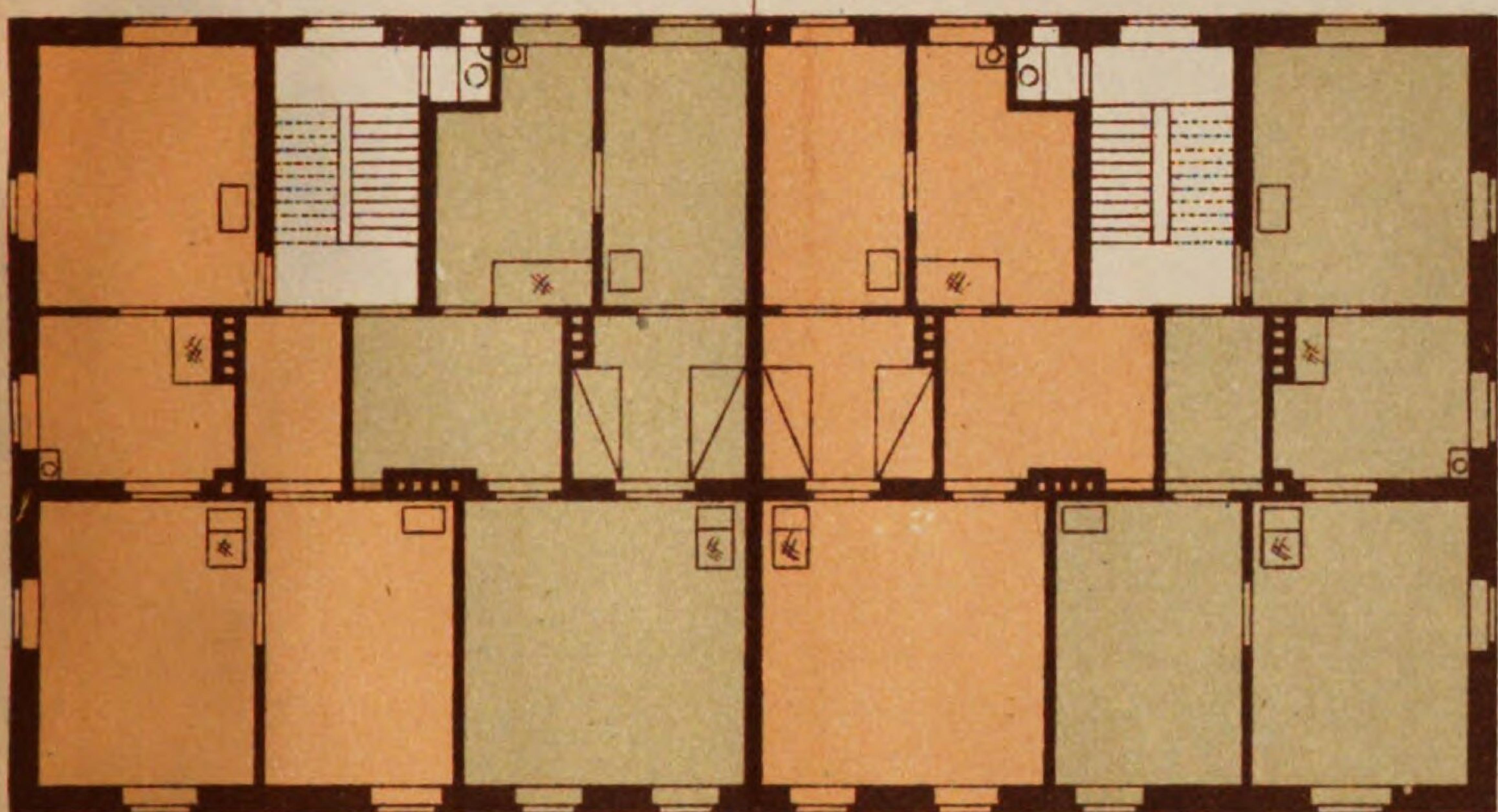
Lith. Anst. v. Gebrüder Obpacher in München.

…an

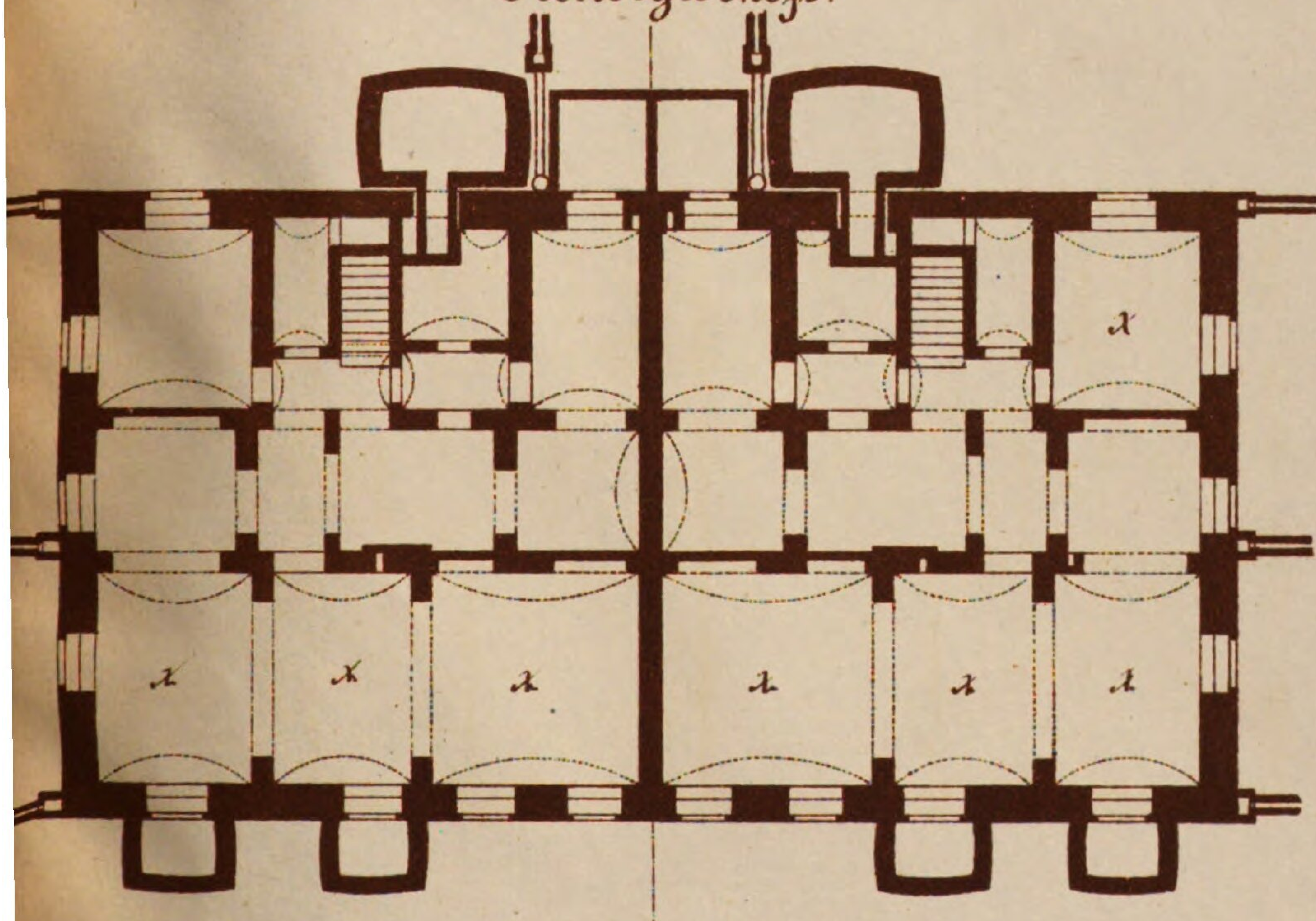
… der Sendlingerlandstraße

… C bezeichnet.

2. Stock.



Kellergeschoß.



20 Meter

	1872		1873		1874	
Darlehen des Vorschußvereins	304,8	Rm.	417,8	Rm.	432,1	Rm.
Hypotheken-Belastungen	—	„	175 8	„	444,6	„
Grundkauf-Restschuld	79,1	„	64,8	„	42,0	„
Zahlungs-Rückstände	—	„	20,3	„	42,6	„
Gesammt-Aktiven	463,0	„	801,0	„	1153,7	„
Gesammt-Passiven	431,9	„	794,0	„	1102,2	„

Hieraus ergibt sich zwar, daß die Gesammt-Passiven vom Jahre 1872 gegen das Jahr 1874 auf das einzelne Mitglied berechnet, um 670,3 Rm. gestiegen sind, hingegen auch in gleicher Weise die Gesammt-Aktiven um 690,7 Rm., die Mitgliedereinlagen um 41,8 Rm. und der Antheil am Reservefond um 47,7 Rm. Wir hegen deßhalb die feste Ueberzeugung, daß bei ruhiger Weiterentwicklung dieses Unternehmens wie in bisheriger Weise die Abwickelung der finanziellen Verbindlichkeiten keinerlei Hindernissen begegnen wird und in nicht allzuferner Zeit, wenn die Genossenschaft in das zweite Stadium ihrer Aufgabe (Verkauf der Immobilien an die Mitglieder) eingetreten ist, auch auf die jetzt noch unentbehrliche Zuhilfenahme fremden Credites in ausgedehnterem Maßstabe Verzicht geleistet werden kann.

Ein Vergleich zwischen den laufenden Einnahmen und Ausgaben lehrt, daß zwar ein erheblicher Gewinn nicht erzielt wird, wenn nicht neue Momente als Verkauf von Häusern und Bauplätzen hinzutreten; er bietet jedoch die Genugthuung, daß der bei der Gründung in das Auge gefaßte Zweck „Beschaffung billiger, gesunder und allmählig in das Eigenthum der Mitglieder übergehender Wohnungen und Häuser" erreicht wird, ohne die finanziellen Kräfte des Einzelnen zu hoch zu spannen und ohne das Gesammtinteresse zu schädigen.

IX.

Organisation und Verwaltung.

Die Bau- und Spargenossenschaft „Arbeiterheim" ist eine nach dem Gesetze vom 29. April 1869 constituirte eingetragene Genossenschaft. Die Geschäftsführung und Ueberwachung derselben wird von der Gesammtverwaltung, welche aus einem Vorstande, einem Aufsichtsrathe und einem Bauausschusse besteht, ausgeübt.

Die Leitung des Vereines ist dem aus drei Personen bestehenden Vorstande übertragen, welcher die Geschäfte unter sich instructionsgemäß (siehe Anhang Anlage II) vertheilt.

Der Aufsichtsrath, welcher aus neun Personen besteht, überwacht die Geschäftsleitung in allen Zweigen nach den Bestimmungen des Gesetzes, der Instruction und der Vorstandsverträge.

Der aus drei Mitgliedern bestehende Bauausschuß bildet in allen den Bau und Erwerb von Wohnungen betreffenden Spezialfragen eine Abtheilung des Aufsichtsrathes mit den diesem zustehenden gesetzlichen Rechten, hat insbesondere darüber zu wachen, daß das Bauprogramm eingehalten und der genehmigte Etat nicht überschritten wird und darüber Gutachten abzugeben, wann neuerbaute Wohnungen bezogen und welcher Miethzins oder Kaufpreis dafür erhoben werden darf.

Ueber eine Reihe von Fragen entscheidet die Gesammtverwaltung in gemeinsamer Sitzung (siehe Anhang Anlage I Gesellschaftsvertrag der Genossenschaft), jedoch übt die höchste Gewalt des Vereines stets die Generalversammlung aus.

Der Eintritt in den Verein steht Jedermann ohne Unterschied des Geschlechts und Alters, vorbehaltlich der Bedingungen der §§ 3 und 5 des Ges.-Vtrg. frei. Die Aufnahme geschieht nach vorhergegangener schriftlicher Willenserklärung, welche nach bestimmten Formularien (s. Anhang Anlage III) zu geschehen hat.

Die Mitgliedbeiträge können in beliebigen Fristen und Größen, jedoch mindestens in monatlichen Raten von 1½ Rm. geleistet werden. Für die nach statutarischen Bestim-

mungen zu erwerbenden vollen Geschäftsantheile, werden von der Genossenschaft Schuldscheine (Antheilscheine, s. Anhang Anlage IV) in Werthen von 18, 90 und 180 Rm. ausgegeben.

Sämmtliche von den Mitgliedern eingezahlten Beträge, sowohl Raten als volle Geschäftsantheile, werden denselben in ihren Mitgliedbüchern (s. Anhang, Anlage V) quittirt.

Jedes Mitglied, welches den satzungsmäßigen Bedingungen des Vereins Genüge geleistet hat, hat das Recht auf eine Wohnung, bezw. einen Haustheil Anspruch zu erheben.

Die Fertigstellung von Neubauten oder das Freiwerden von bereits vermiethet gewesenen Wohnungen wird den Mitgliedern jedesmal durch Bekanntgabe in den verbreitesten Localblättern mitgetheilt. Unter den Angemeldeten haben diejenigen Mitglieder, welche der Genossenschaft in ununterbrochener Reihenfolge am längsten angehören den Vorzug. Bei Gleichberechtigten entscheidet das Loos.

Zur Rechtsgiltigkeit der Miethe gehört der formelle Abschluß des Miethvertrags, worin sich die Miether zur genauen Einhaltung der Hausordnung (s. Anhang, Anlage VI) verpflichten. Die eingezahlten Miethŝ-, sowol als die Amortisationsbeträge, werden den Miethern in ihren Quittungsbüchern bescheinigt, in welchen sich eine Uebersichts- und Verzinsungstabelle für die letzteren Beträge befindet, so daß den Mitgliedern Gelegenheit geboten ist, jederzeit ihr Guthaben controliren zu können. Die Kaufschillingsfristen werden von 12 zu 12 Rm. mit drei vom Hundert vom Beginn des der Einzahlung folgenden Quartals an verzinst. Die Bewilligung zur Aufnahme von Aftermiethern muß von der Vorstandschaft erholt werden, welche nicht allein den Mitgliedern, sondern auch den Aftermiether zu ihrer Einzugsberechtigung Wohnungseinweisungsscheine ertheilt (Formulare s. Anhang, Anlage VII und VIII). Die Ueberwachung der Hausordnung in den einzelnen Häusern ist für jeden Complex einem Hausmeister übertragen, welcher seine Functionen nach besonderen Instructionen und Vertragsbedingungen (siehe Anhang, Anlage IX) ausübt.

In die Geschäfte der Anordnung und Ueberwachung der Bauthätigkeit theilen sich vornehmlich der Vorstand und Bauausschuß.

Die Beschaffung der Materialien, die Abschließung der Verträge, die Ueberwachung und Anordnung der Bauausführungen, sowie die Abrechnungen und Auszahlungen der Forderungen der Lieferanten und Arbeiter liegt dem Vorstande ob.

Die Oberleitung auf den Bauplätzen, die Vertragsabschlüsse (Formularien, siehe Anhang, Anlage X) Abrechnung und Zahlungsanweisungen stehen dem ersten Vorstande und Director zu, während der Cassier alle vom Director angewiesenen Rechnungen auszuzahlen und buch- und rechnungsmäßig zu behandeln hat. Der Bauverwalter hat in Gemeinschaft mit dem Director die nöthigen Materialien zu kaufen, die Bauausführungen zu prüfen und das Arbeitspersonal zu controliren.

Der Bauausschuß überwacht in dieser Sparte die Thätigkeit der Vorstandschaft stellt gemeinsam mit derselben die Baupläne und Kostenvoranschläge fertig und gibt jederzeit über den Befund der Arbeitsleistungen sein technisches Gutachten ab. Vorstandschaft und Bauausschuß haben auch gemeinsam jedes halbe Jahr die fertiggestellten und vermietheten Immobilien einer Revision zu unterziehen und alle wahrgenommenen Uebelstände zu beseitigen;

ebenso obliegt ihnen bei der Aufstellung der Bilanzen die Feststellung der Werthe des Immobiliarvermögens nach § 29 des Ges.-Vrtrgs.

Als technischer Beirath steht der Vorstandschaft schon seit Gründung des Vereines der Director der bayer. Baugesellschaft und Mitherausgeber R. Hirschberg zur Seite, von welchem die Pläne der bisher ausgeführten Bauten herrühren.

Die Gesammtverwaltung hat zu Ende eines jeden Kalenderhalbjahres der Generalversammlung Rechenschaft über ihre Thätigkeit, sowie die Bilanzen für das treffende Halbjahr vorzulegen, nothwendig werdende Credite von derselben genehmigen zu lassen und überhaupt alle im Gesellschaftsvertrag hierüber bestehende Vorschriften zu erfüllen.

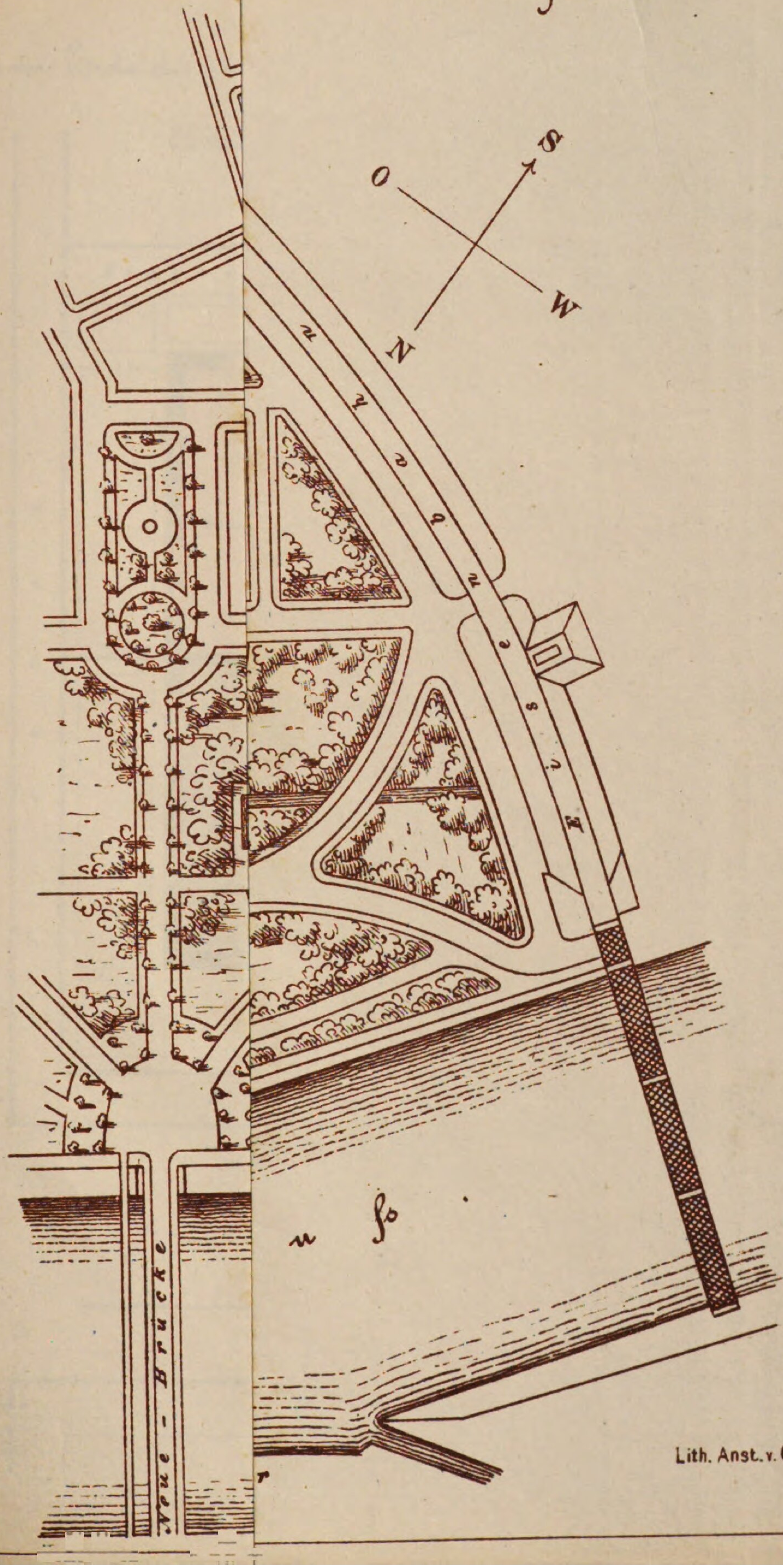
Die im Vorhergehenden gebotene historische und technische Skizzirung der Entwicklung unserer Genossenschaft soll ein anschauliches Bild davon geben, was unter verhältnißmäßig schwierigen Bedingungen, besonders bei vielfach unsern Zwecken hinderlichen baupolizeilichen Vorschriften in dem Zeitraum von 3 Jahren auf dem Wege der Selbsthilfe geleistet worden ist.

Daß in den Entwürfen, wie in der Ausführung und in der Verfassung der Genossenschaft nicht das Höchste erreicht ist, das ist uns wohl bewußt — ebenso wohl bewußt aber auch, daß es mit Aufwendung unserer besten Kräfte und unter Mitwirkung vom gleichen Geist beseelter Männer erstrebt wird.

Möge unsere Darstellung auch ihrem innern Gehalt nach dieselben Zwecke fördern denen ihr materieller Ertrag gewidmet ist.

Situation ze-System.

Tafel XII.



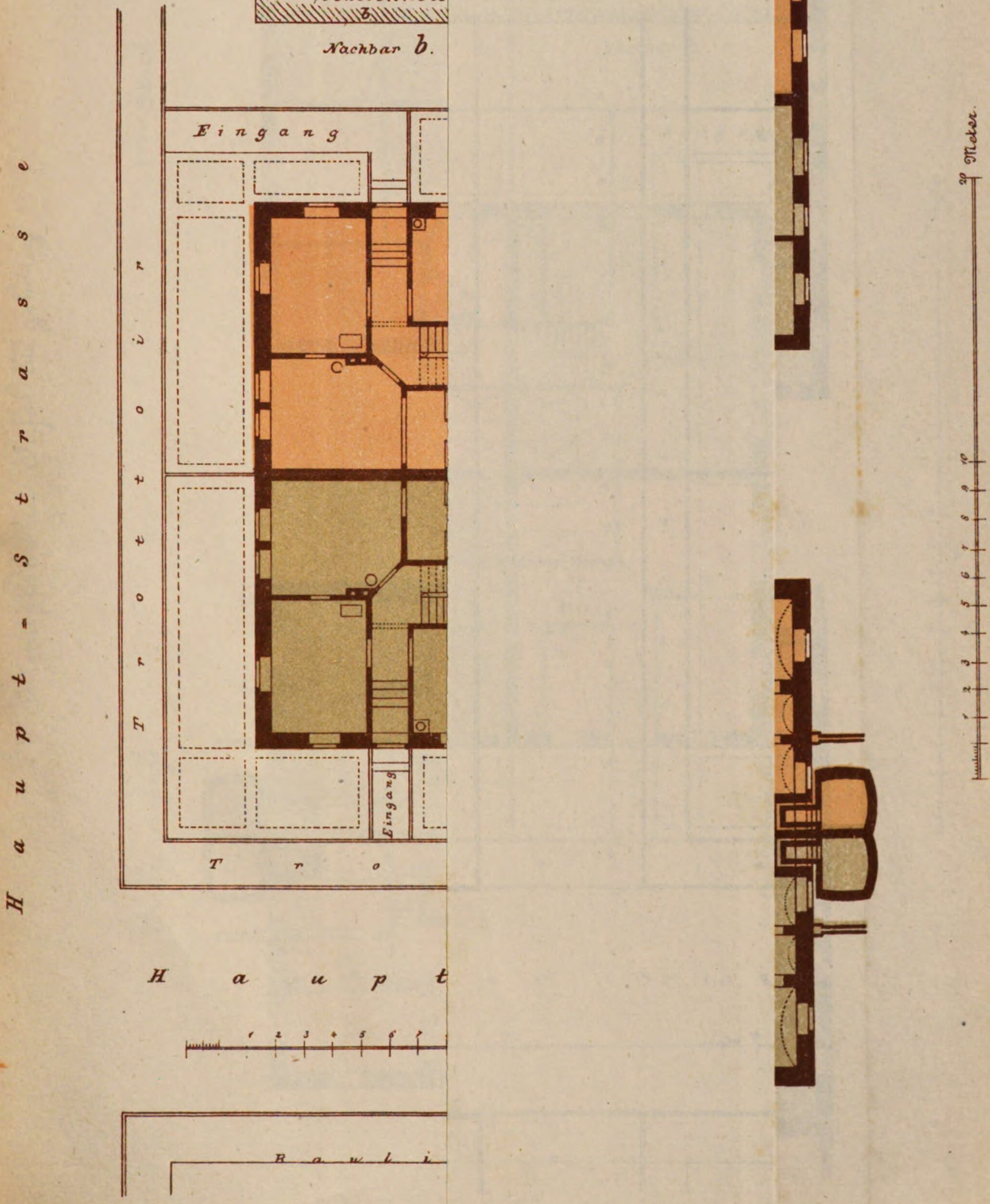
Lith. Anst. v. Gebrüder Obpacher in München.

Taf…

Grun…

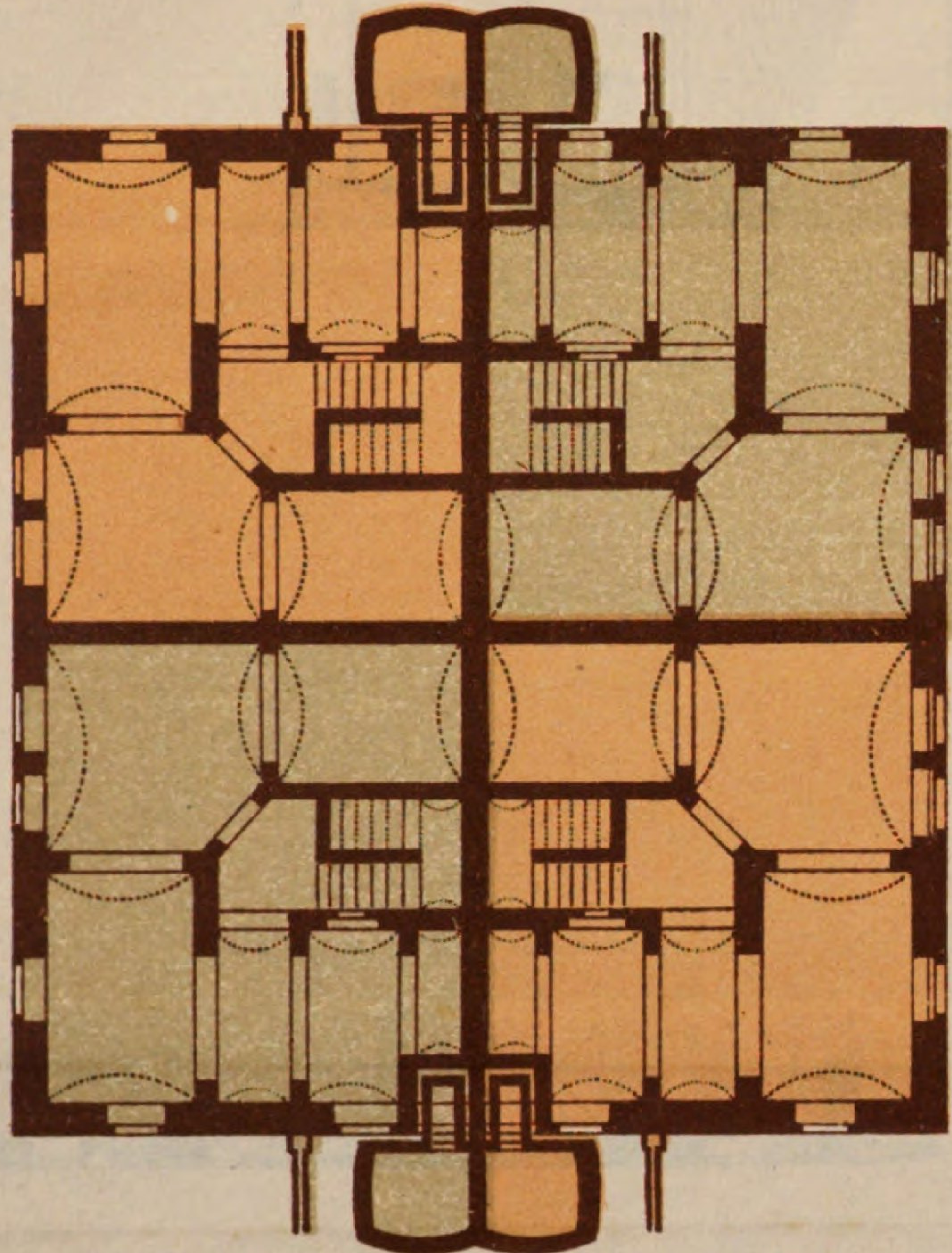
von ebener Erde des in der Situa…

bezeichnete…

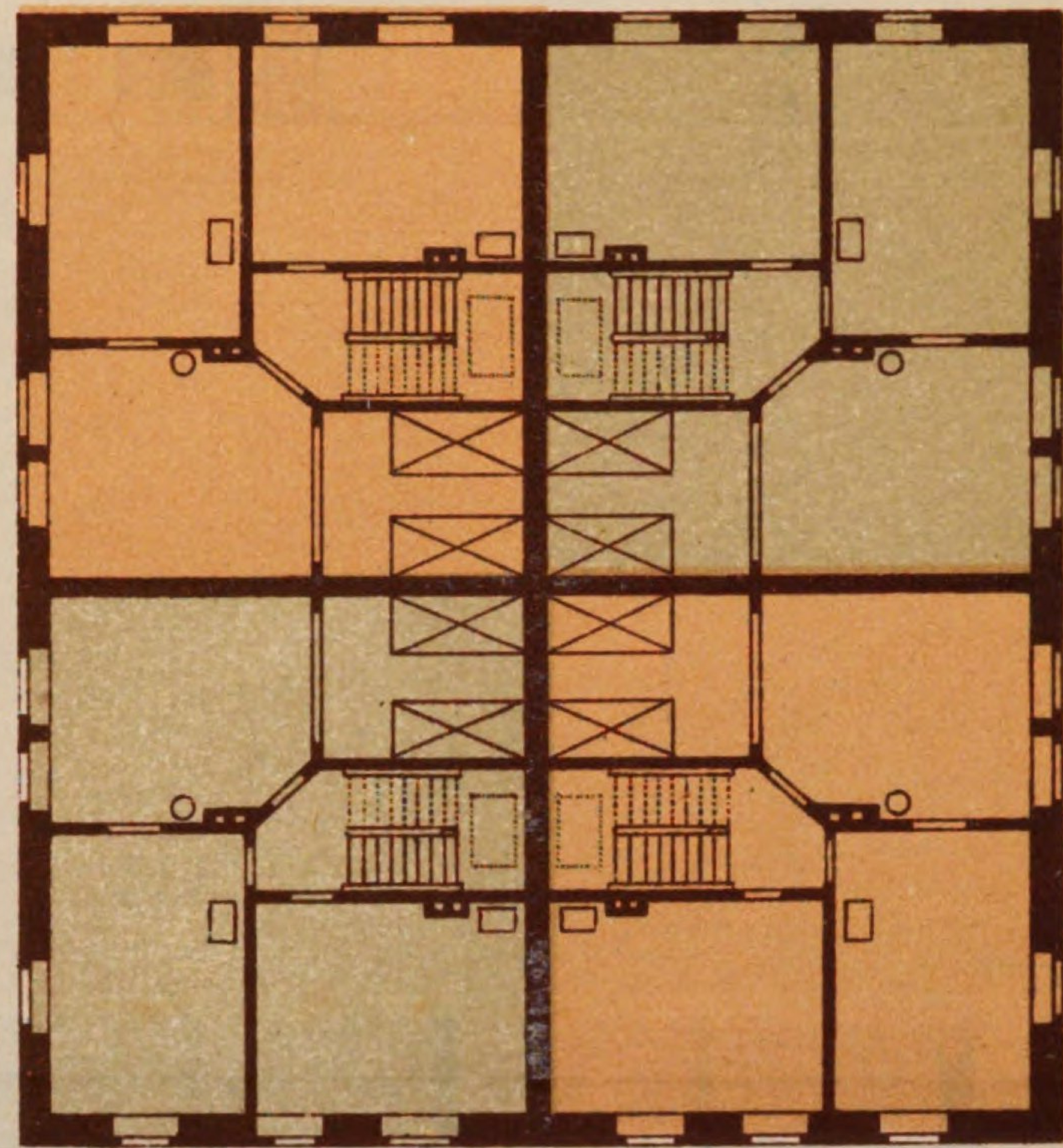


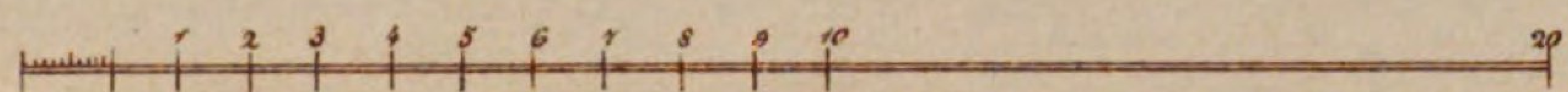
Grundpläne zu Tafel XIII gehörig.

Kellergeschoß.

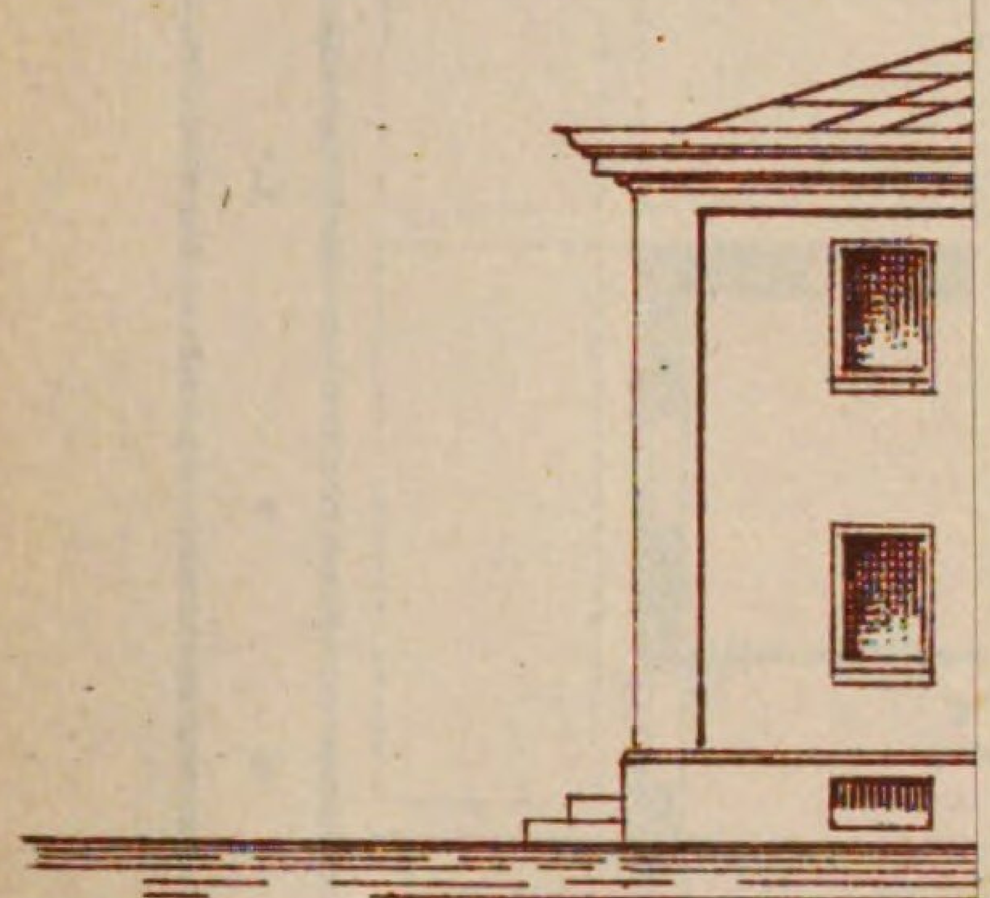


1ster Stock.



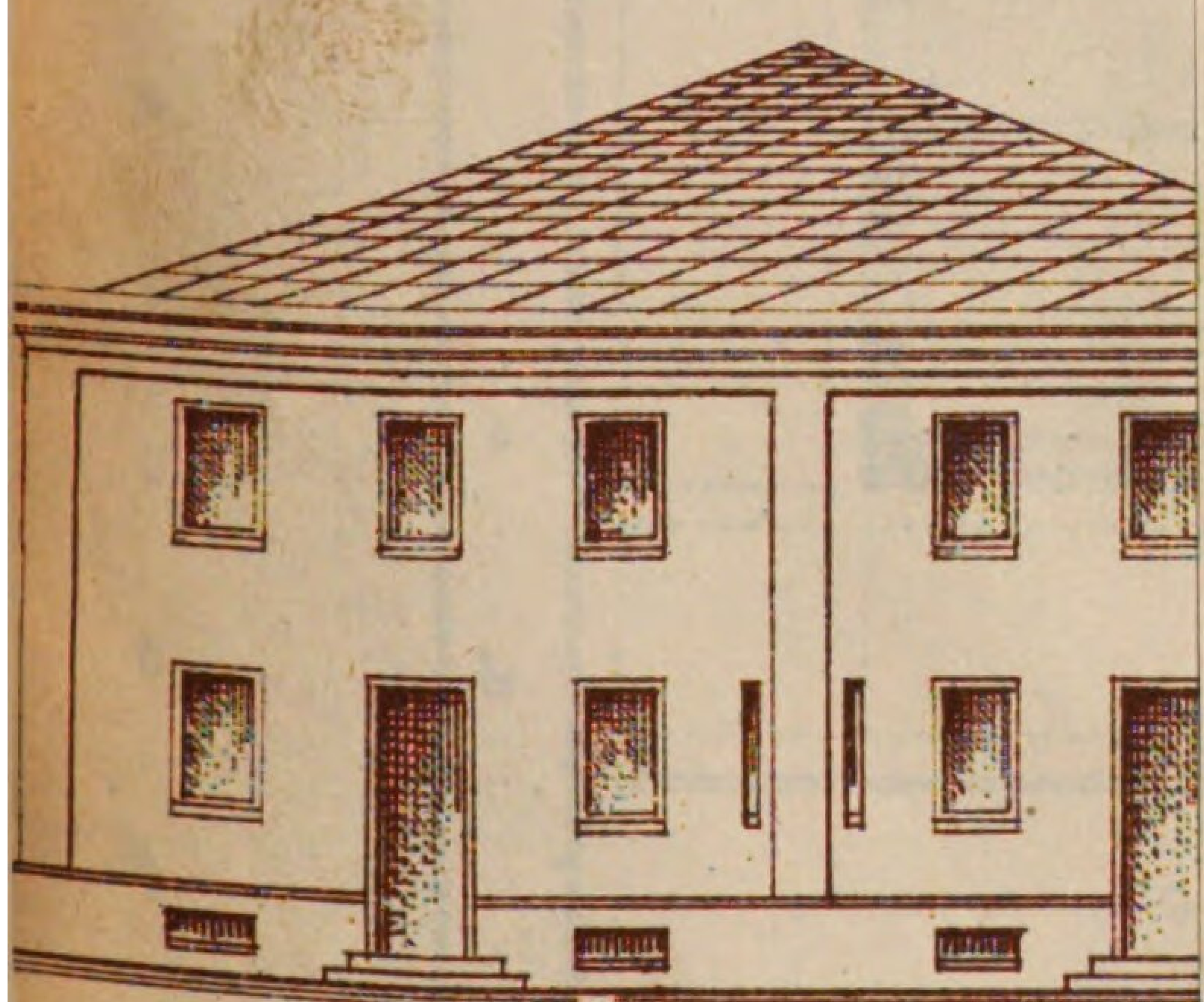


Ansichten und Profil e



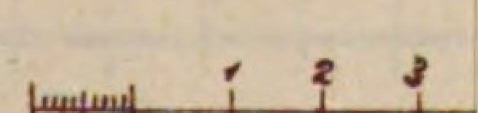


Vorderansicht.



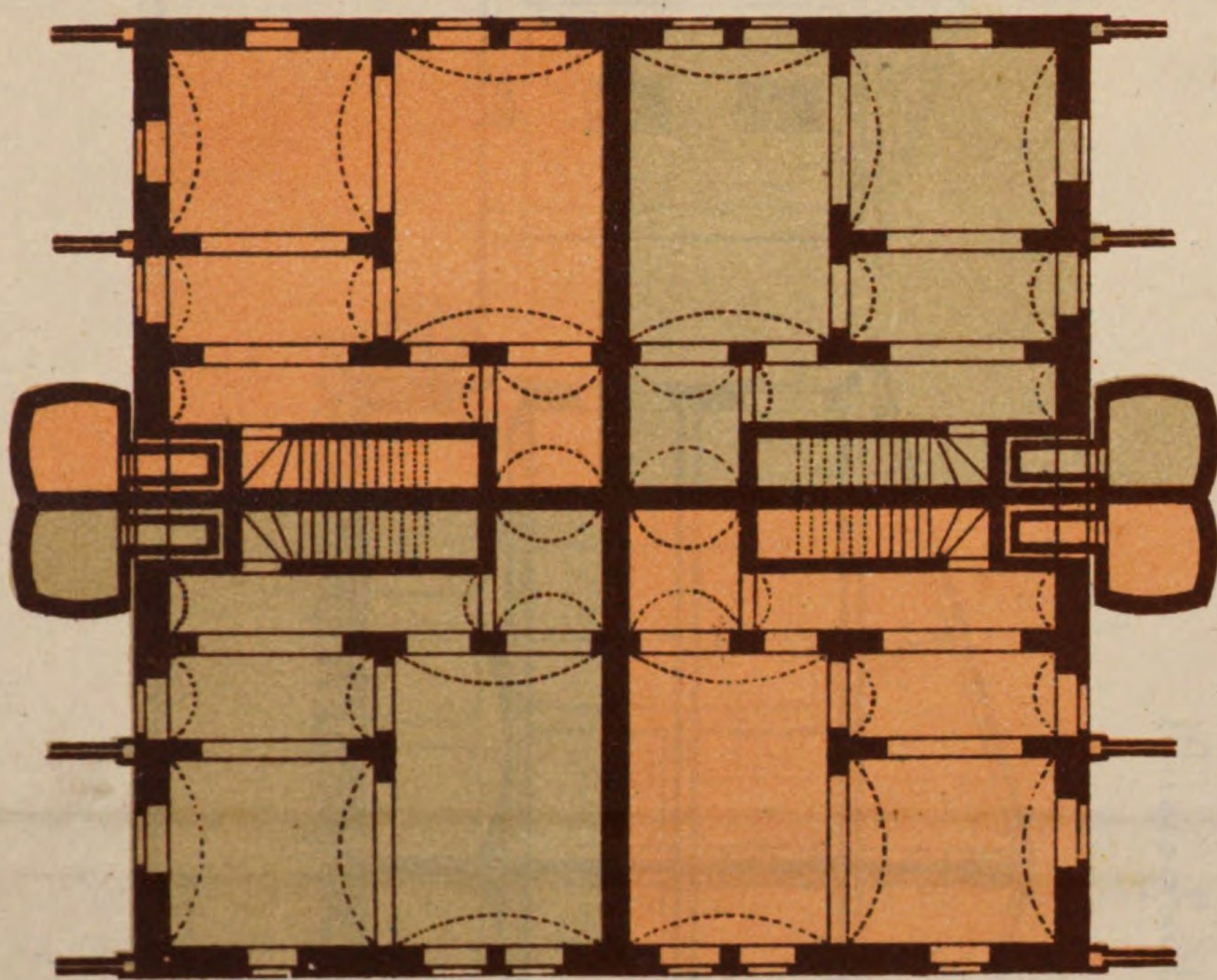




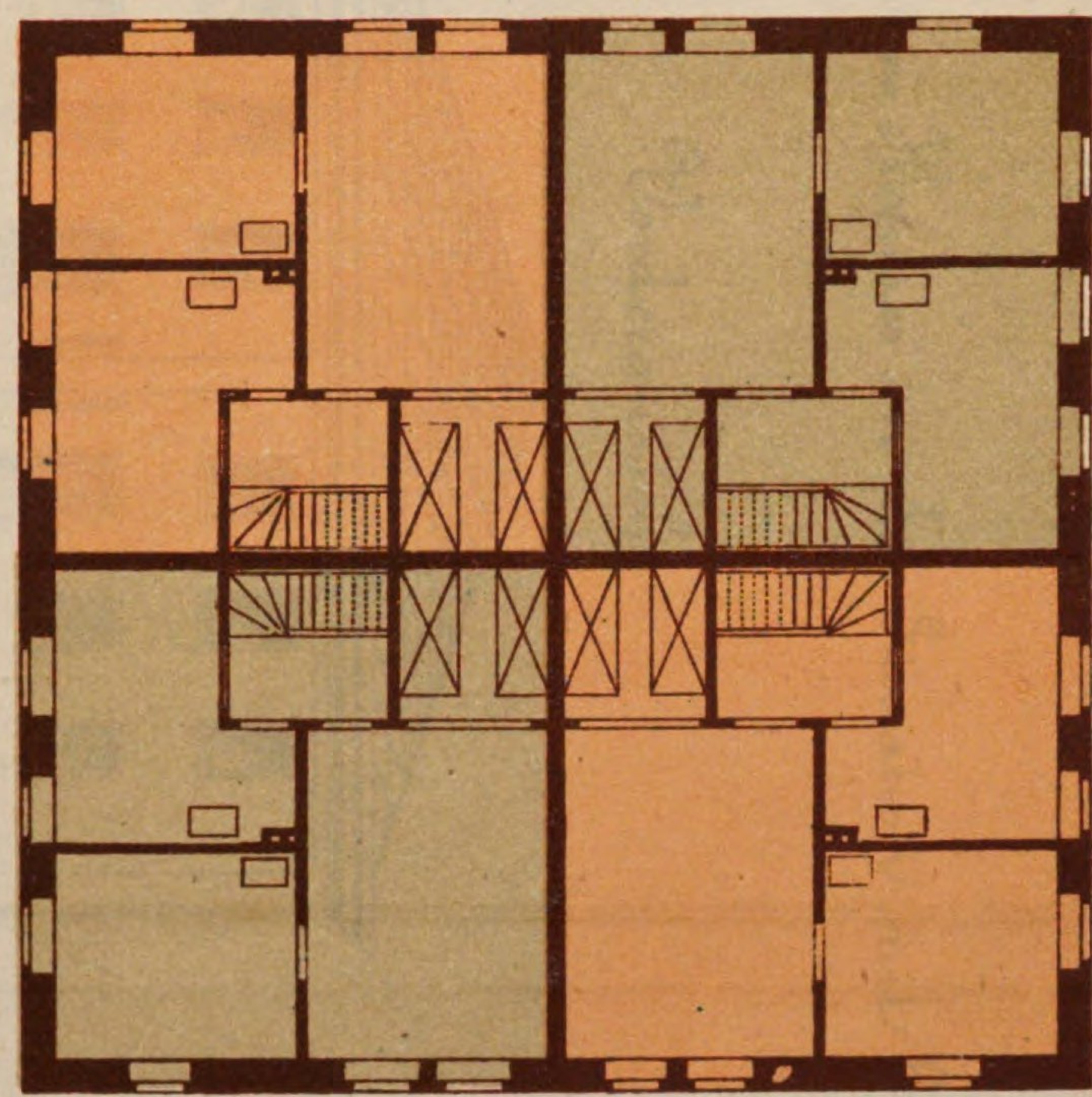


Grundpläne zu Tafel XIV gehörig.

Kellergeschoß.



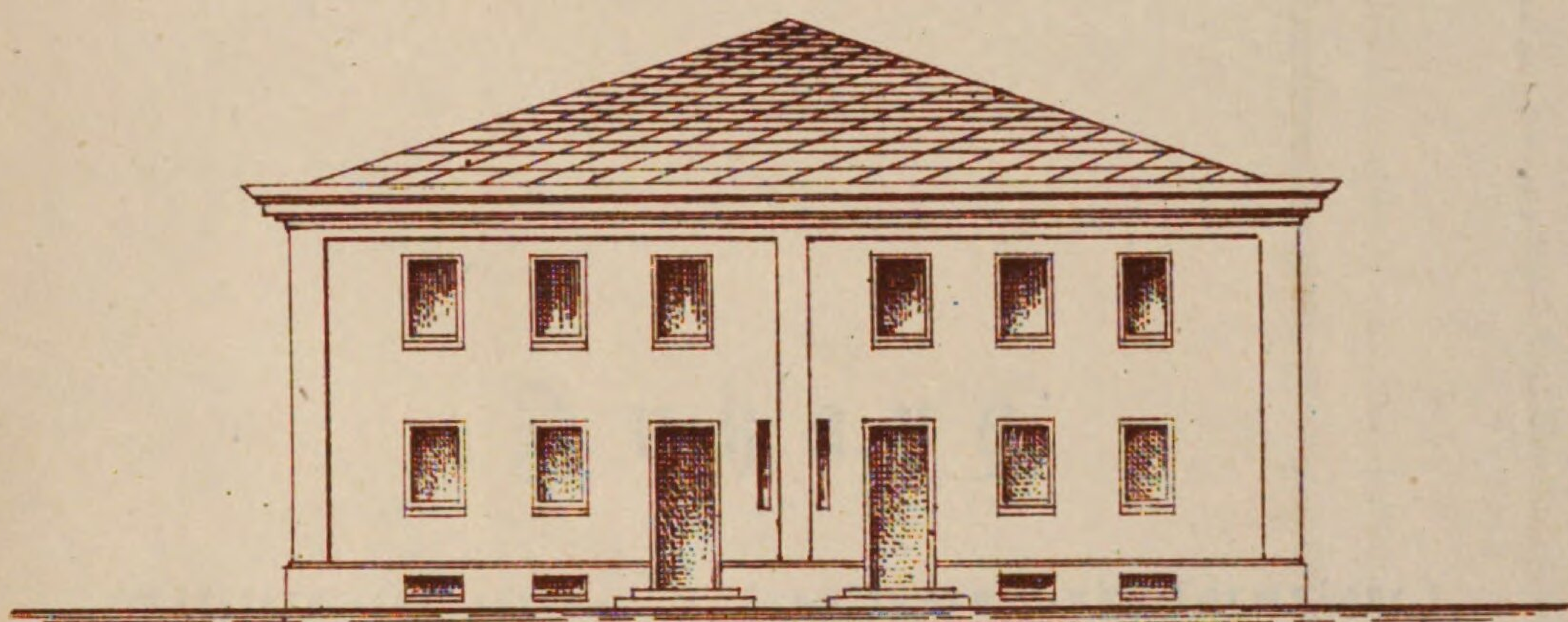
1ster Stock.



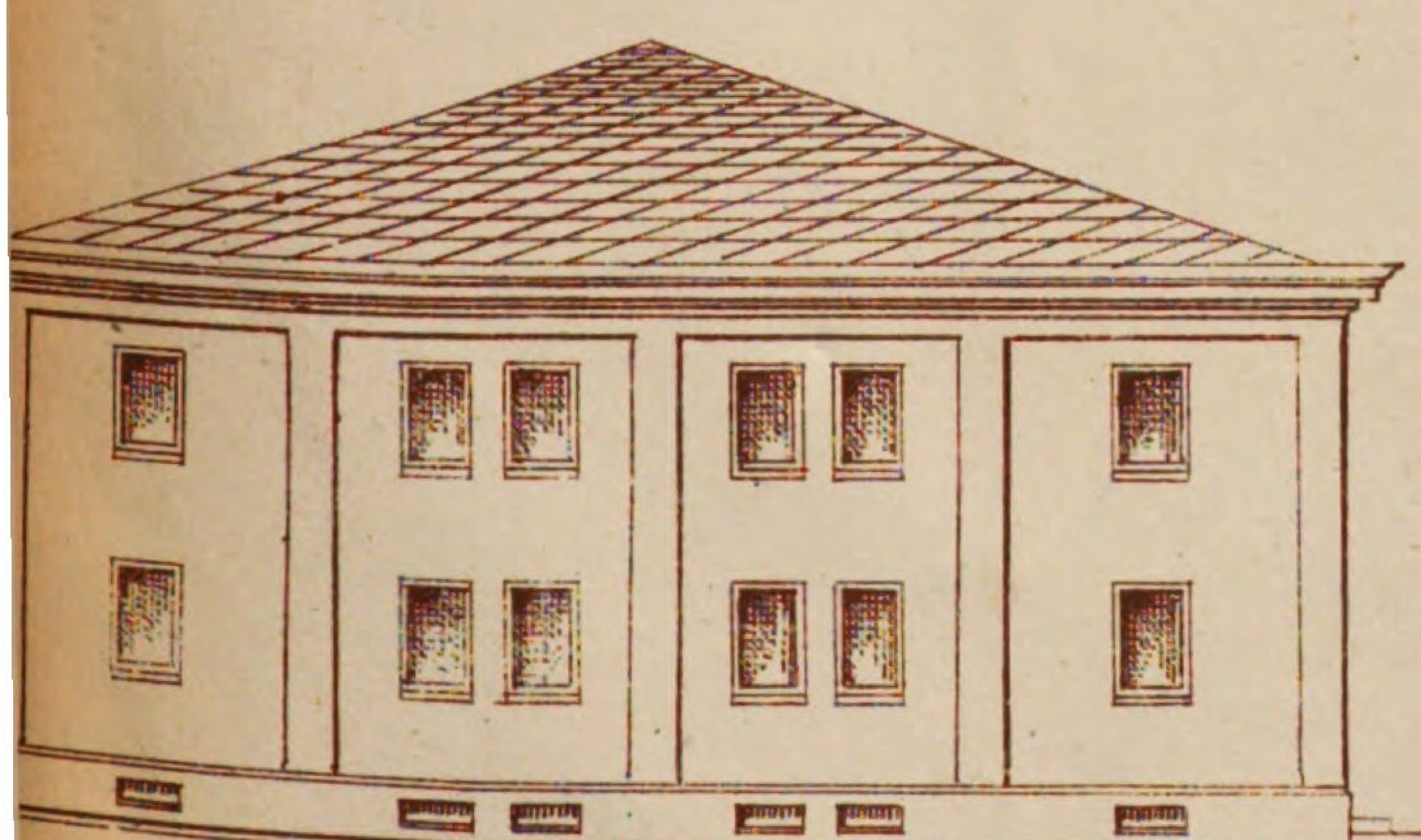


Ansichten und Profil eines Hauses in der Situation mit b bezeichnet.

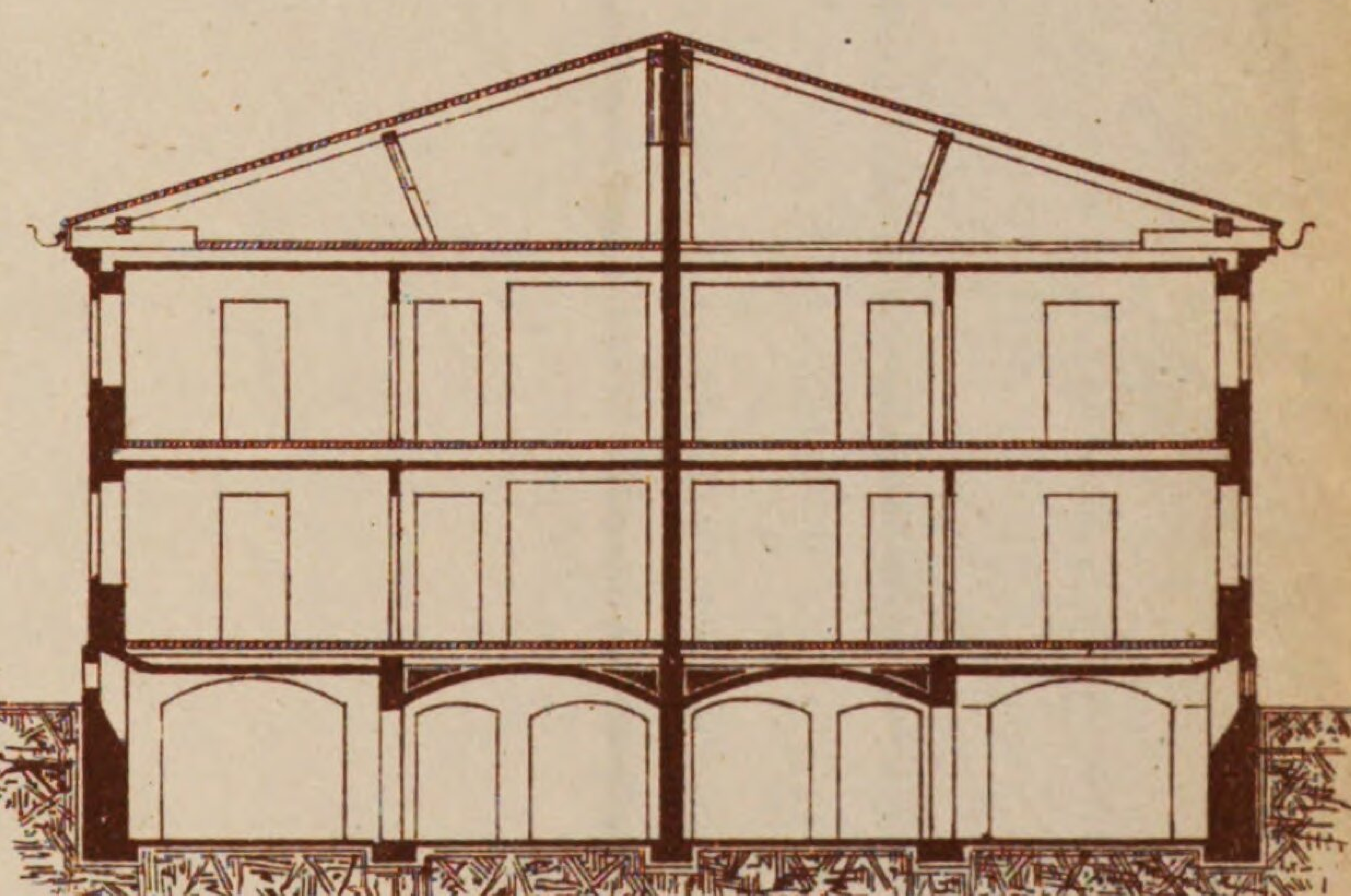
Vorderansicht.

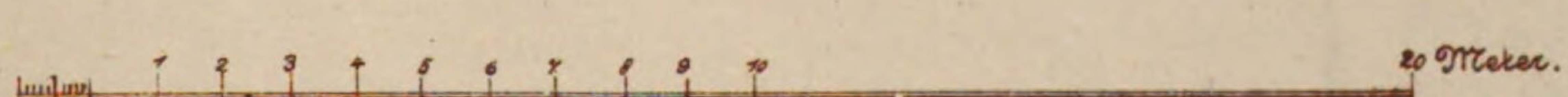


Seitenansicht.



Querschnitt.





Anhang.

(Gesellschaftsvertrag, Instruktionen und Formulare.)

Gesellschaftsvertrag

der Bau- und Spar-Genossenschaft „Arbeiterheim“ in München.

(Nach den Beschlüssen der Generalversammlung vom 8., 14. und 17. August 1874.)

§ 1. Die Bau- und Spar-Genossenschaft „Arbeiterheim in München“ hat den Zweck, zunächst durch Ansammlung und Verzinsung von Ersparnissen der Arbeiter und von Zuschüssen aus anderen Bevölkerungskreisen ein Baufondskapital zu erwerben, mit demselben und dem hierauf und auf die dem Gesetze entsprechende solidarische Haftbarkeit aller Genossenschafter begründeten Credite die Erbauung oder käufliche Erwerbung von Häusern, welche zu Arbeiterwohnungen vorzugsweise geeignet sind, in's Werk zu setzen — und diese Häuser oder einzelne Abtheilungen derselben allmählig in das Eigenthum der einzelnen Mitglieder übergehen zu lassen.

§ 2. Dieselbe führt die Firma:

Arbeiterheim in München (Eingetragene Genossenschaft.)

und hat ihren Sitz im Stadtbezirke München l/J.

§ 3. Mitglied der Genossenschaft kann vorbehaltlich der Bestimmung in § 5 Jedermann ohne Unterschied des Geschlechtes und Alters werden, der entweder sofort einen oder mehrere Geschäftsantheile erwirbt oder auf die allmählige Erwerbung eines Geschäftsantheiles mindestens sofort eine Ratenzahlung von 1½ Mark (52½ kr.) leistet, gleichviel ob damit die Miethung oder Erwerbung einer Wohnung beabsichtigt wird oder nicht.

Im Familienverbande mit ihren Gatten lebende Ehefrauen bedürfen zum Eintritt der Zustimmung ihrer Ehemänner.

Allen rechtsfähigen Vereinigungen steht der Eintritt frei, wenn sie sofort mindestens einen ganzen Geschäftsantheil einzahlen.

§ 4. Der Eintritt erfolgt durch schriftliche Anzeige an den Vorstand und gleichzeitige Erlage der ersten Einzahlung nach § 16, dann eines Regiekostenbeitrags und einer Eintrittsgebühr von je zwei Mark.

Dem Gesammtbeschlusse der Vorstandschaft und des Aufsichtsrathes bleibt es vorbehalten, die Eintrittsgebühr bis auf 10 Mark zu erhöhen.

§ 5. Der Vorstand bescheinigt die erfolgte Aufnahme durch Zusendung der Mitgliedskarte, eines Exemplares des Gesellschaftsvertrages und eines Abrechnungsbuches oder gibt die Abweisung, zu welcher in jedem einzelnen Falle die Zustimmung des Aufsichtsrathes erholt werden muß, unter Rückgabe der erfolgten Einzahlungen bekannt, wobei die Gründe der Abweisung nicht angeführt werden.

Dem Abgewiesenen steht Berufung an die nächste ordentliche oder außerordentliche Generalversammlung frei.

§ 6. Die Mitgliedschaft erlischt; a) durch freiwilligen Austritt; b) durch den Tod; c) durch den Ausschluß.

§ 7. Der Austritt kann nur am Schlusse eines Geschäftsjahres erfolgen und muß mindestens vier Wochen früher dem Vorstande schriftlich angezeigt werden.

Ausgetretene Mitglieder können wieder eintreten, werden aber Neueingetretenen vollkommen gleich behandelt.

§ 8. Durch den Tod des Mitgliedes erlischt die Mitgliedschaft nur insoferne sich die Wittwe, Kinder oder sonstigen Erben des Verstorbenen nicht binnen 8 Wochen zur Fortsetzung der Mitgliedschaft rechtsgiltig bereit erklären, was schriftlich zu geschehen hat.

§ 9. Tritt an die Stelle eines verstorbenen Mitgliedes ein Familienangehöriger als Alleinerbe desselben, so ist von der Pflicht der Erlage einer neuen Eintrittsgebühr und eines Regiekostenbeitrages Umgang zu nehmen und gehen alle Rechte und Pflichten des Verstorbenen einfach auf dessen Nachfolger über.

§ 10. Sind mehrere Personen an der Hinterlassenschaft eines verstorbenen Mitgliedes betheiligt so können sie alle als Mitglieder eintreten oder es kann der Ersatzbeitritt nur von einem oder einigen der Angehörigen des Verstorbenen bestätigt werden.

§ 11. Sobald der Ersatzeintritt von einer Mehrzahl von Personen angezeigt wird, muß eine jede derselben mindestens einen Geschäftsantheil erwerben, sei es durch Theilung des Guthabens des Verstorbenen bei der Genossenschaft oder durch sofortige Einzahlungen nach der Bestimmung des § 3. Nur eine Person aus dieser Mehrzahl ist von der Erlage des Regiekostenbeitrages und der Eintrittsgebühr frei, für die übrigen muß beides mit der Anmeldung erlegt werden.

§ 12. Will von einer Mehrzahl von Erben eines verstorbenen Mitgliedes nur eine Person oder nur ein Theil an die Stelle des Verstorbenen in die Genossenschaft treten so ist Zustimmung der übrigen Erben zum Umschreiben des Guthabens auf die Beitretenden vorzulegen.

§ 13. In allen Fällen der §§ 9—12 ist die Erbsberechtigung urkundlich darzuthun und steht dem Vorstande im Benehmen mit dem Aufsichtsrathe frei, ohne Angabe von Gründen den Ersatzbeitritt abzulehnen. In letzterem Falle erfolgt schriftliche Bekanntgabe an die Abgewiesenen und steht denselben das in § 5 eingeräumte Berufungsrecht zu.

§ 14. Der Ausschluß aus der Genossenschaft kann durch den Vorstand unter Zustimmung des Aufsichtsrathes erfolgen:

a) wenn einem Mitglied in Folge rechtskräftigen Strafurtheils die bürgerlichen Ehrenrechte aberkannt wurden, —
b) wenn ein solches den satzungsgemäßen Verpflichtungen nicht nachkommt, insbesondere den Obliegenheiten zur Einzahlung von Beiträgen, Miethen, Kaufschillingsfristen ꝛc. nicht entspricht;
c) wenn ein solches die Interessen der Genossenschaft schädigt und insbesondere wenn es sich in ehrenbeleidigender Weise gegen Mitglieder der Gesammtverwaltung benimmt.

§ 15. Gegen den vom Vorstand schriftlich bekannt zu gebenden Ausschluß steht dem Mitgliede innerhalb 14 Tagen nach der erfolgten Benachrichtigung Berufung frei, welche in dieser Frist beim Vorstande schriftlich anzumelden ist und von der nächsten ordentlichen oder außerordentlichen Generalversammlung verbeschieden werden muß. Bis zu dieser Bescheidung bleibt die Wirkung des Ausschlusses ausgesetzt.

Ausgeschlossene Mitglieder können nur unter ausdrücklicher Genehmigung des Vorstandes und Aufsichtsrathes wieder eintreten.

§ 16. Jedes Mitglied ist verpflichtet, mindestens 5 Geschäftsantheile à 18 Mark (10 fl. 30 kr.) und zwar in jedem Jahre mindestens einen Geschäftsantheil zu erwerben.

Dieselben werden entweder durch sofortige Baarzahlung oder durch die in § 3 festgesetzte erste Ratenzahlung von mindestens 1½ Mark und fortdauernde regelmäßige monatliche Nach-

zahlungen von mindestens eben so viel erworben. Der Vorstand kann an Stelle der Monatszahlungen ausnahmsweise auch Wochenzahlungen zulassen.

§ 17. Jedem Mitgliede steht es frei, eine Mehrzahl von Geschäftsantheilen zu erwerben.

Ratenzahlungen sind von jedem Mitgliede nur auf einen Geschäftsantheil bis zu dessen Vervollständigung, aber in beliebiger Größe über dem Minimalsatze zulässig, und können durch Einzahlung der zur Erfüllung eines Geschäftsantheiles nöthigen Restsumme an jedem Zahltage ergänzt werden.

§ 18. Die Geschäftsantheile sowohl als die Ratenzahlungen werden — insoweit sie je den Betrag von 12 Mark (7 fl.) erreichen — mit vier vom Hundert jährlich verzinst.

Die Verzinsung beginnt mit dem ersten Tage des auf die Einzahlung folgenden Quartales.

§ 19. Die Zinsen werden insolange nicht ausbezahlt sondern dem Guthaben des Mitgliedes gutgeschrieben, bis dasselbe die in §. 16 bestimmten fünf Geschäftsantheile voll erworben hat.

§ 20. Der Generalversammlung steht das Recht zu, zu beschließen, daß auch jenen Mitgliedern, welche bereits fünf Geschäftsantheile erworben haben, die Zinsen hiefür nicht ausbezahlt, sondern als Einzahlungen auf neue Antheile oder — falls solche das erlaubte Maximum von 100 Geschäftsantheilen erreicht haben, auf den Darlehenskonto gutgeschrieben werden.

§ 21. Die vollen Geschäftsantheile haben ferner Antheil an dem Gewinne des genossenschaftlichen Unternehmens in der Weise, daß 25 Procent vom Reingewinne eines Geschäftsjahres auf solche Geschäftsantheile gleichmäßig vertheilt werden.

Auszahlung und Gutschreibung der Gewinnantheile erfolgt in derselben Weise wie sie in §§ 19 und 20 bezüglich der Zinsen angeordnet ist.

Inwieferne die Geschäftsantheile für etwaige Verluste zu haften haben ist in §§ 33—36 bestimmt.

§ 22. Mitglieder, welche mehr als fünf Geschäftsantheile besitzen, sind berechtigt, im letzten Quartale eines Geschäftsjahres die Zurückziehung eines oder mehrerer voller Geschäftsantheile mit Ausnahme der ersten fünf anzumelden. Die Rückzahlung erfolgt sodann spätestens drei Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres.

Die Zinsen werden bis zum Tage der Rückzahlung berechnet, Gewinnantheile dagegen blos bis zum Schlusse des der Rückzahlung vorausgehenden Geschäftsjahres.

§ 23. Mitglieder, welche nach § 7 ihren Austritt rechtzeitig anmelden, haben zugleich anzuzeigen, ob sie auch ihre Geschäftsantheile oder Ratenzahlungen gekündet haben wollen, und in diesem Falle drei Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres bei der Genossenschaftskasse die sie treffenden Beträge zu erheben, deren Berechnung und Auszahlung nach Maßgabe des § 22 erfolgt.

§ 24. Unterbleibt eine solche Anzeige oder Erhebung so wird das Gesammtguthaben des austretenden Mitgliedes als Darlehen an die Genossenschaft betrachtet, mit Beginn des auf die Kündigung folgenden Geschäftsjahres vom Antheilconto auf den Darlehensconto übertragen, mit 4 Procent verzinst und nach dreimonatlicher Kündigung heimbezahlt, welche jedoch nur am Quartalsschluß zulässig ist.

§ 25. Beim Todesfall eines Mitgliedes, für welches ein Ersatzmann aus den Angehörigen desselben nicht eintritt, wird angenommen, daß die Kündigung richtig erfolgte, und darnach die Rückzahlung an die legitimirten Erben wie bei Austrittserklärungen bethätigt.

§ 26. Ausgeschlossenen Mitgliedern steht das Recht zu, ihr Gesammtguthaben an die Genossenschaft — Geschäftsantheile, Ratenzahlungen und Zinsen bis zum Tage des Ausschlusses — nach Ablauf dreier Monate vom Tage des Ausschlusses an bei der Vereinskasse zu erheben.

Gewinnantheile aus dem laufenden Geschäftsjahre werden in solchen Fällen nicht zugestanden.

§ 27. Beanspruchen Mitglieder oder freiwillig Austretende die Rückzahlung gekündigter Guthaben an Geschäftsantheilen und Zinsen früher als in den §§ 22 und 23 geregelten Fristen so kann der Vorstand dieselbe unter Zustimmung des Aufsichtsrathes bewilligen.

In solchen Fällen verzichten die Mitglieder oder Austretenden auf den Gewinnantheil, der auf die zurückgezahlten Guthaben aus dem laufenden Geschäftsjahre sich berechnen würde, und auf die Zinsen aus dem laufenden Quartale.

§ 28. Am Schlusse eines jeden Halbjahres hat der Vorstand nach kaufmännischen Grundsätzen Bilanz über das Vermögen der Genossenschaft aufzustellen und der Generalversammlung nach erfolgter Prüfung Seitens des Aufsichtsrathes zur Bescheidung vorzulegen.

§ 29. In der Bilanz, die sich auf genaue Inventuren zu gründen hat, werden bei dem Aktivstande vorgetragen

a) die Kassenbaarschaft und etwa vorhandene Werthpapiere nach ihrem Courswerthe, der jedoch den Nennwerth niemals überschreiten darf;
b) die Activforderungen nach ihrem Nennwerthe;
c) vermiethete Immobilien zu dem von Sachverständigen erhobenen Currentwerthe, welcher den 18fachen Betrag des im letzten Zinstermine dafür entrichteten Miethpreises nicht überschreiten darf;
d) andere Immobilien und vorhandene Materialien nach dem durch Schätzung erhobenen Currentwerthe, der keinenfalls den Ankaufspreis überschreiten darf;
e) Mobilien anderer Art nach jedesmaliger Abschreibung von 10 Procent des buchmäßigen Werthes. —

Zum Passivstande gehören

a) der allgemeine Reservefond;
b) alle etwaigen Spezialreserven;
c) die Geschäftsantheile und Ratenzahlungen der Mitglieder;
d) die gutgeschriebenen oder verfallenen und nicht ausgezahlten Zinsen und Gewinnantheile;
e) die Darlehen der Mitglieder und Nichtmitglieder;
f) alle Zahlungsrückstände;
g) die Kaufschillingsfristen der Miether.

§ 30. Hat die Bilanz die Anerkennung sowohl des Aufsichtsrathes als der Generalversammlung erlangt und erweist dieselbe einen Reingewinn, so sind zunächst 25 Prozent davon dem allgemeinen Reservefond zuzuweisen und weitere 25 Prozent nach § 21 auf die Geschäftsantheile der Mitglieder gutzurechnen. —

§ 31. Die Generalversammlung hat zu beschließen, ob von dem Reste (50 Procent) ein Theil zur besseren Honorirung der Vorstandsmitglieder oder hervorragender thatsächlicher Verdienste von Mitgliedern des Aufsichtsrathes oder der Genossenschaft, zur Abschreibung von Werthen an den Bauobjekten, zur Bildung und Verstärkung eines Erneuerungsfondes oder zu Bildungszwecken verwendet oder ob die Reserven oder die Gewinnantheile der Mitglieder verstärkt werden sollen.

§ 32. Unterbleibt eine solche Beschlußfassung oder erstreckt sie sich nur auf einen Theil der disponiblen Summe, so fällt der ganze Restbetrag dem allgemeinen Reservefond zu.

§ 33. Ergibt die erste Bilanz eines Jahres einen Verlust so hat die Generalversammlung Beschluß darüber zu fassen, ob derselbe lediglich buchmäßig behandelt und das Geschäftsergebniß des nächsten Halbjahres abgewartet werden soll.

§ 34. Wird dies beschlossen so ist die Bilanz am Schlusse des zweiten Halbjahres auf die Geschäftsgebahrung des ganzen Jahres zu erstrecken.

Die Auszahlung von Zinsen aus Geschäftsantheilen oder Raten nach § 27 kann in solchen Fällen niemals stattfinden.

§ 35. Wird der in § 33 bezeichnete Beschluß nicht gefaßt so ist die Verlustsumme zunächst an den verfallenen und noch nicht ausbezahlten oder als Ratenzahlung gutgeschriebenen Zinsen von Geschäftsantheilen der Mitglieder aus dem laufenden Jahre zu kürzen.

Findet sie dadurch selbst unter Zuhilfenahme des Reservefondes nicht die nöthige Deckung so wird der weitere Betrag an den Geschäftsantheilen und Rateneinzahlungen der Mitglieder nach Verhältniß ihrer Höhe gekürzt.

Reichen auch diese nicht zur Deckung der Verluste aus, so hat die Generalversammlung zu beschließen, ob Liquidation oder Insolvenzerklärung stattfinden soll.

§ 36. Hat die erste Bilanz eines Jahres einen Reingewinn, die zweite aber einen Verlust ergeben so werden zur Deckung des letzteren vor Allem die den Mitgliederantheilen, dem allgemeinen und den Spezial-Reservefonds zugewiesenen Gewinnantheile des vorausgegangenen Halbjahres nach Verhältniß ihrer Höhe in Anspruch genommen.

Reichen diese nicht aus so tritt das in § 35 vorgeschriebene Verfahren ein.

§ 37. Der allgemeine Reservefond bildet einen Theil des Betriebskapitals und dient hauptsächlich zur Deckung unvorhergesehener und unvermeidlicher Verluste.

Ihm sind ausschließend zuzuweisen

a) die sämmtlichen Eintrittsgebühren;

b) etwaige Geschenke oder Legate, welche der Genossenschaft zufließen, insoferne nicht der Geber ausdrücklich eine andere Bestimmung seiner Zuwendung bezeichnet;

c) die von der Generalversammlung nach §§ 30—32 beschlossenen Antheile am Reingewinne des genossenschaftlichen Unternehmens;

d) Guthaben, welche von austretenden Mitgliedern innerhalb der statutenmäßigen Frist nicht erhoben werden.

§ 38. Specialreserven können nach Beschluß der Generalversammlung zu allen im Bereiche des genossenschaftlichen Unternehmens liegenden Zwecken gebildet und auf die in § 31 oder 37 lit. b bezeichneten Weise dotirt werden.

§ 39. Ausgetretene oder ausgeschlossene Mitglieder haben keinen Anspruch auf die Reservefonds, die unbedingt Eigenthum der Genossenschaft bleiben und bei deren etwaiger Auflösung keinenfalls unter die letzten Mitglieder vertheilt werden dürfen.

Diese haben nur das Recht, über die Zuwendung der vorhandenen und nicht zur Deckung von Schulden der Genossenschaft einschließlich der Ansprüche ihrer Mitglieder nothwendigen Reservefonds an andere wirthschaftliche Genossenschaften, deren Gesellschaftsvertrag gleichfalls eine Vertheilung unter die Mitglieder ausschließt, oder an gemeinnützige Anstalten zu beschließen.

Die wirkliche Zuwendung erfolgt jedoch erst nach Ablauf von zwei Jahren nach der Auflösung, wenn die Haftung der letzten Mitglieder vollständig erloschen ist. Bis dahin bleibt das Reservevermögen unter Verwaltung eines von der letzten Generalversammlung zu wählenden, aus drei Personen gebildeten besonderen Ausschusses und in Verwahr eines von derselben Versammlung zu bezeichnenden Bankinstitutes. —

§ 40. Der Vorstand besteht aus drei Personen:
einem Direktor,
einem Kassier,
einem Bauverwalter.

§ 41. Sämmtliche Vorstandsmitglieder werden auf Vorschlag des Aufsichtsrathes von der Generalversammlung gewählt.

Erreichen die ursprünglichen Vorschläge des Aufsichtsrathes die absolute Mehrheit nicht, so sind so lange neue Vorschläge von demselben zu machen bis einer derselben diese Stimmenmehrheit erringt.

Ist ein besoldetes Vorstandsmitglied von der Generalversammlung zum drittenmale gewählt, so steht dem Aufsichtsrathe das Recht zu, mit demselben einen Dienstvertrag auf längere Dauer mit vierteljähriger Kündigungsfrist abzuschließen.

§ 42. Zur Legitimation der Vorstandsmitglieder dient ein Auszug aus dem Wahlprotokolle, der vom Vorsitzenden des Aufsichtsrathes zu beglaubigen ist.

§ 43. Der Vorstand repräsentirt und leitet die Genossenschaft, soweit in diesem Gesellschaftsvertrage nicht anders bestimmt ist, ganz nach den Vorschriften des Gesetzes über die privatrechtliche Stellung der Erwerbs- und Wirthschaftsgesellschaften. Seine Vollmacht kann von der Generalversammlung beschränkt werden.

§ 44. Willenserklärungen, die eine Verbindlichkeit der Genossenschaft begründen, bedürfen der gemeinsamen Zeichnung zweier Vorstandsmitglieder.

§ 45. Der Aufsichtsrath regelt die Geschäftsinstruktion und die etwaigen Gehalte der Vorstandsmitglieder und schließt mit denselben die nöthigen Verträge ab.

§ 46. Der Vorstand kann zur Bewältigung seiner Geschäftsaufgabe ständig oder vorübergehend besoldete Hilfsarbeiter aufstellen; ihre Wahl und die Festsetzung ihres Gehaltes erfolgt nur unter Zustimmung des Aufsichtsrathes.

§ 47. Der Aufsichtsrath besteht aus neun Personen, welche von der Generalversammlung gewählt werden.

In jedem Jahre haben jene drei Mitglieder auszuscheiden, welche seit ihrer letzten Wahl am längsten dem Aufsichtsrathe angehören. Sie sind wieder wählbar.

§ 48. Ebenso wählt die Generalversammlung in jedem Jahre vier Ersatzmänner, welche bestimmt sind, in der Reihenfolge der auf sie gefallenen Wahlstimmen — an Stelle etwa unter dem Jahre austretender oder beurlaubter Mitglieder des Aufsichtsrathes — in denselben einzutreten.

§ 49. Der Aufsichtsrath wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und einen Schriftführer durch nicht unterschriebene Stimmzettel mit absoluter Majorität.

Beide fungiren in diesen Eigenschaften auch bei den Generalversammlungen.

Zu ihrer Legitimation genügt ein vom Vorstande beglaubigter Auszug aus dem Wahlprotokolle.

Für Verhinderungsfälle bestimmt der Aufsichtsrath selbst aus seiner Mitte die nöthigen Stellvertreter.

Beschlußfähig ist der Aufsichtsrath nur bei Anwesenheit von mindestens fünf Mitgliedern.

§ 50. Der Aufsichtsrath überwacht die Geschäftsführung der Genossenschaft in allen Zweigen der Verwaltung nach den Bestimmungen der Art. 28 und 29 des Genossenschaftsgesetzes.

Er kann zur Ausführung dieser seiner Aufgabe sowohl einzelne Persönlichkeiten aus seiner Mitte als auch aus der Genossenschaft, ja selbst außerhalb derselben ständig oder vorübergehend beauftragen, Kommissionen und Specialausschüsse von beliebiger Mitgliederzahl bilden, zu welchen Genossenschaftsmitglieder in der Weise beigezogen werden können, daß die Mehrheit der Kommissionsmitglieder immer von Mitgliedern des Aufsichtsrathes selbst gebildet wird.

§ 51. Der Aufsichtsrath hält mindestens einmal in jedem Monate eine Sitzung ab, welche der Vorsitzende desselben einberuft.

Die Vorstandsmitglieder haben den Einladungen zu diesen Sitzungen Folge zu leisten und bei denselben alle gewünschten Aufschlüsse zu ertheilen.

§ 52. Gemeinsame Sitzungen des Vorstandes und Aufsichtsrathes haben stattzufinden

1) für alle Fragen, deren Lösung, nach dem Inhalte des gegenwärtigen Gesellschaftsvertrages von der Uebereinstimmung der beiden Vertretungen abhängt;

2) so oft Vorstand und Aufsichtsrath sich darüber einigen.

Bei solchen gemeinsamen Sitzungen ist auch die Beschlußfassung gemeinsam und beiderseits verpflichtend.

Sie sind vom Vorsitzenden des Aufsichtsrathes einzuberufen so oft er sie für nothwendig erachtet oder wenn mindestens zwei Vorstandsmitglieder oder drei Mitglieder des Aufsichtsrathes darauf antragen.

§ 53. Die Mitglieder des Aufsichtsrathes leisten ihre Dienste in der Regel unentgeltlich.

Inwieweit einzelnen Mitgliedern für besonderen Aufwand an Zeit und Mühe entsprechende Entschädigung gewährt werden soll, hat der Aufsichtsrath selbst zu entscheiden. Er darf jedoch dabei jene Summe nicht überschreiten, welche ihm die vorhergegangene Generalversammlung für derartige Entschädigungen überhaupt bewilligt hat.

§ 54. Die Berufung der Generalversammlung erfolgt durch den Vorsitzenden des Aufsichtsrathes und zwar durch öffentliche Ausschreibung mindestens acht Tage vor dem für die Versammlung bestimmten Termine unter Bekanntgabe der Tagesordnung.

Wünschen die Mitglieder eine Ausdehnung der Tagesordnung so sind die desfallsigen Anträge in genauer Formulirung so rechtzeitig schriftlich einzusenden, daß die Erweiterung der Tagesordnung noch drei Tage vor der Generalversammlung bekannt gemacht werden kann.

§ 55. Generalversammlung muß am Schlusse eines jeden Halbjahres zur Rechnungsablage und am Schlusse eines jeden Jahres zu der in § 41 bezeichneten Wahl unter den dort festgesetzten Beschränkungen, außerdem aber jedesmal berufen werden, wenn der Aufsichtsrath die Berufung beschließt oder wenn mindestens der zehnte Theil der Genossenschafter in einer von ihnen unterzeichneten Eingabe unter Anführung des Zweckes und der Gründe darauf anträgt.

Hält der Vorstand eine außerordentliche Generalversammlung für nothwendig so hat er gemeinsame Sitzung mit dem Aufsichtsrathe zu veranlassen, in welcher über den desfallsigen Antrag entschieden wird.

§ 56. Bei der Generalversammlung hat jedes anwesende Mitglied der Genossenschaft das Recht, sich an den Verhandlungen zu betheiligen.

Zur Abstimmung sind jedoch nur jene großjährigen Mitglieder berechtigt, welche mindestens sechs Wochen vor der betreffenden Generalversammlung einen vollen Geschäftsantheil erworben haben. —

Jedes Mitglied hat nur Eine Stimme und kann dieselbe nur persönlich geltend machen.

§ 57. Die Abstimmung erfolgt in der Regel mittelst Erhebung der Hände; — nur wenn der Vorstand oder mindestens ein Drittel der Anwesenden es verlangt, findet Namensaufruf statt.

§ 58. Alle Wahlen müssen mittels nicht unterschriebener Stimmzettel vorgenommen werden und erfordern absolute Stimmenmehrheit.

Soweit nicht absolute Mehrheit erreicht ist, muß neue Wahlhandlung stattfinden und diese sich auf diejenigen Personen, welche die meisten Stimmen erhalten hatten, in der doppelten Zahl der zu Wählenden beschränken.

§ 59. Bei der Generalversammlung entscheidet in der Regel einfache Stimmenmehrheit.

Anträge auf Aenderungen an gegenwärtigem Gesellschaftsvertrage sind nur als genehmigt zu erachten, wenn mindestens drei Viertheile der anwesenden abstimmungsberechtigten Mitglieder sich dafür aussprechen.

Handelt es sich um Auflösung der Genossenschaft so muß wenigstens die Hälfte

der abstimmungsberechtigten Mitglieder anwesend sein, und müssen sich mindestens drei Viertheile dieser Anwesenden dafür aussprechen, widrigenfalls der Antrag als abgelehnt gilt.

Ueber die Beschlüsse der Generalversammlung wird ein Protokoll aufgenommen, das vom Vorsitzenden und Schriftführer zu unterzeichnen ist.

§ 60. Hält der Aufsichtsrath die Auflösung für unerläßlich so kann er innerhalb vier Wochen nach der Generalversammlung, in welcher der Auflösungsantrag abgelehnt wurde, eine neue ausschließend zu diesem Zwecke berufen, die dann ohne Rücksicht auf die Zahl der Abstimmungsberechtigten mit Dreiviertelmehrheit der anwesenden Theilnehmer die Auflösung beschließen kann.

§ 61. Die Generalversammlung beschließt, in welcher Höhe und zu welchem höchsten Zinsfuße fremde Kapitalien im nächsten Halbjahre für Zwecke der Genossenschaft aufgenommen werden dürfen, und genehmigt oder verwirft die ihr vom Vorstande nach vorerst eingeholter Genehmigung des Aufsichtsrathes vorgelegten Tilgungs- und Versicherungspläne.

Darlehen dürfen nicht allein von eigentlichen Fremden d. h. von Nichtmitgliedern sondern auch von Mitgliedern angenommen werden.

Bei höherem Angebote als Bedürfniß sind die Angebote der Mitglieder zu bevorzugen.

Die Darlehen gewähren keinerlei Antheil am Reingewinn.

§ 62. Die Generalversammlung bestimmt ferner den Zeitpunkt, mit welchem die Erwerbung oder Erbauung von Wohnungen in Angriff genommen, und die Maximalsumme welche innerhalb des nächsten Halbjahres auf Erwerb und Bau von Wohnungen verwendet werden soll.

§ 63. Sobald eine solche Bestimmung zum erstenmale getroffen wird, wählt die Generalversammlung zugleich einen aus drei Mitgliedern bestehenden Bauausschuß, der dann von Jahr zu Jahr gleichzeitig mit dem Vorstande und Aufsichtsrathe durch Neu- oder Wiederwahl neu gebildet wird.

Ebenso werden je drei Ersatzmänner für den Bauausschuß gewählt. Dieselben fungiren jedoch nur bis zur nächsten Generalversammlung, welche — auch wenn sie sonst nicht Wahlversammlung wäre — die erledigten Stellen im Bauausschusse neu zu besetzen hat.

Vorstand, Aufsichtsrath und Bauausschuß in ihrer Vereinigung bilden die Gesammt-Verwaltung.

§ 64. Der Bauausschuß bildet in allen den Erwerb und Bau der Wohnungen betreffenden Specialfragen eine Abtheilung des Aufsichtsrathes und übt in diesen Angelegenheiten alle Rechte aus, welche dem Aufsichtsrathe nach § 50 im Allgemeinen zustehen.

Er kann specielle Sitzungen zu seinen eigenen Berathungen abhalten oder auch gemeinsame Sitzungen mit dem Aufsichtsrathe oder mit diesem und dem Vorstande in derselben Weise veranlassen, wie diese Befugniß im § 52 den Vorstandsmitgliedern eingeräumt ist.

§ 65. Der Bauausschuß hat insbesondere darüber zu wachen, daß das Bauprogramm streng eingehalten und der genehmigte Etat in keiner Weise überschritten wird, daß die Bauführung durchaus solid, mit gutem Material, tüchtigen Arbeitern und vernünftiger Sparsamkeit vollzogen wird.

Er hat ferner speziell darüber Gutachten abzugeben, wann die neuerbauten oder neuhergerichteten Wohnungen bezogen werden können und welcher Miethzins oder Kaufpreis für dieselben erhoben werden soll.

Beschlußfassung über beide Punkte steht nur der Gesammt-Verwaltung zu.

Ebenso hat der Bauausschuß bei Revision der Vereinshäuser und Materialien die Vorstandschaft zu unterstützen.

§ 66. Sobald der Zeitpunkt herannaht, in welchem Wohnungen in neugebauten oder neuerworbenen Häusern der Genossenschaft zum erstenmale abgegeben werden können, ist dies den

Mitgliedern bekannt zu geben und sind deren Anmeldungen für die Miethe vom Vorstande entgegenzunehmen.

§ 67. Unter den Angemeldeten haben jene Mitglieder den Vorzug, welche der Genossenschaft in ununterbrochener Folge am längsten angehören.

War die Theilnahme an der Genossenschaft unterbrochen so zählt die Zeit seit dem letzten Wiedereintritte nach ihrer ganzen Ausdehnung, die frühere nur zur Hälfte.

Unter den Anmeldenden, welche gleiche Zeit der Genossenschaft angehören, entscheidet das Loos, zu dessen Ziehung die Betheiligten einzuladen sind.

§ 68. Umfaßt ein Gebäude mehrere Wohnungen so hat jener Miether den Vorzug, welcher sich zur Miethe des Gesammtgebäudes bereit erklärt, insoferne er mit dem Bauausschusse die Miethzinsbeträge vereinbart, welche er von den Aftermiethern erheben darf und sich verpflichtet, das Gebäude selbst zu bewohnen und nur Mitglieder der Genossenschaft in Aftermiethe zu nehmen, so lange sich solche melden.

§ 69. Dem gemeinsamen Beschlusse der Gesammt-Verwaltung bleibt es vorbehalten, jeden Mieth- und Kauflustigen zurückzuweisen, ohne daß Angabe der Gründe gefordert werden kann.

§ 70. Die Miethverträge werden schriftlich abgeschlossen.

Die Miether übernehmen in denselben die Verpflichtung, die im Miethvertrage und in der Hausordnung aufgestellten Bedingungen genau einzuhalten, insbesondere Miethen und Kaufschillingsfristen bis zum 10. eines jeden Monats im Voraus zu entrichten.

Die Kaufschillingsfristen sind mit jährlich zwei Prozent des vom Bauausschusse ermittelten Werthes der Wohnung zu berechnen.

§ 71. Miethzins und Kaufschillingsfristen müssen im Miethvertrage der Summa nach genau verzeichnet sein.

§ 72. Die Zahlungstermine für Miethen und Kaufschillingsfristen können von der Vorstandschaft im Benehmen mit dem Aufsichtsrathe nach Monaten, Viertel- oder Halbjahr mit Vorausbezahlung, ausnahmsweise auch nach Wochen festgesetzt werden.

§ 73. Die Miethen sind beiderseits vierteljährlich, von Seite der Miether jedoch nur zu den stadtüblichen Kündigungszeiten kündbar.

Ausnahmsfälle bleiben dem gemeinsamen Bescheide der Gesammt-Verwaltung vorbehalten.

Sieht sich der Vorstand unter Zustimmung des Bauausschusses zur Kündung veranlaßt so kann der Miether nach Ablauf der Kündungsfrist Rückzahlung der bereits geleisteten Kaufschillingsfristen verlangen.

Kündigt der Miether so werden die von ihm erlegten Kaufschillingsfristen nicht zurückbezahlt sondern als Ratenzahlungen auf neue Geschäftsantheile behandelt.

Zinsberechnung aus den Kaufschillingsfristen findet weder im einen noch im andern Falle statt. —

Ausnahmen kann der Vorstand im Benehmen mit dem Aufsichtsrathe nur in Fällen bewilligen, in welchen der Miether sofort eine andere Wohnung in einem der Genossenschaft gehörigen Gebäude bezieht oder ganz besondere Gründe zur Bewilligung der Zinszahlung vorliegen.

§ 74. Die Kaufschillingsfristen werden buch- und rechnungsmäßig gesondert behandelt und mit Ausnahme des in § 73 vorgesehenen Falles von der Genossenschaftskassa unter der Voraussetzung des § 18 mit 3 Procent verzinst.

Die Zinsen werden nicht ausbezahlt sondern den Fristenzahlungen zugeschrieben.

§ 75. Jeder Miether ist berechtigt, die Fristenzahlungen in beliebiger Weise zu erhöhen.

§ 76. Sobald ein Miether 30 Procent von dem nach § 65 festgestellten Werthe des von ihm seit mindestens Jahresfrist bewohnten Gebäudes durch Fristen oder Nachzahlungen getilgt und 5 Geschäftsantheile erworben hat, kann er die Eigenthumsüberweisung beanspruchen, insoferne er den Besitz der nöthigen Mittel nachweist, um die Besitzveränderungs- und

Verbriefungsgebühren und die sonst mit dem Besitzwechsel verbundenen Auslagen, welche ihm allein zur Last fallen, zu entrichten; er hat sodann die treffenden Unterhaltungskosten, Brandversicherungsbeiträge, Staats-, Distrikts- und Gemeindeabgaben und sonstigen öffentlichen Leistungen zu tragen.

§ 77. Die Besitzeinweisung erfolgt auf Grund eines mit dem Vorstande zu vereinbarenden Kaufvertrages.

Diesem wird als Kaufpreis der nach § 65 ermittelte Gebäudewerth zu Grunde gelegt.

In Ausnahmsfällen bleibt es der Gesammt-Verwaltung vorbehalten, den Kaufpreis um höchstens 10 Procente über oder unter dem ursprünglichen Schätzungswerthe festzustellen.

§ 78. Dieselben Gesellschaftsorgane haben vorkommenden Falles auch durch gemeinsame Beschlußfassung darüber zu entscheiden, ob ein Gebäude nach seinen einzelnen Wohnungen oder in sonstiger Abtheilung in das Eigenthum mehrerer Miether übergehen kann.

§ 79. Mit der Eigenthumsübertragung hört die Verzinsung der Kaufschillingsfristen aus der Genossenschaftskasse auf.

Der Eigenthümer ist aber verpflichtet, mindestens jene Summe als Kaufschillingsfrist und Hypothekenzins fortzuzahlen, welche er nach dem Miethvertrag als Miethzins und Kaufschillingsfrist zu zahlen hatte, — bis der gesammte Kaufpreis vollständig abgetragen ist.

Die Bestimmungen der §§ 20 und 21 können nach der Eigenthumsübertragung gegen den Eigenthümer nur insoferne Anwendung finden, als die sistirten Zinsen aus Geschäftsantheilen und die Gewinnantheile am Kaufschillingsreste alljährlich abgeschrieben werden.

§ 80. Der bei der Eigenthumsübernahme bestehende Kaufschillingsrest wird an erster Stelle hypothekarisch versichert und mit 5 Prozent verzinst.

Die durch die Fristenzahlungen eintretende allmählige Zinsminderung ist im Kaufvertrage ausdrücklich ziffermäßig festzustellen.

Die im § 79 festgesetzte Zahlungsverpflichtung wird davon nicht berührt. Um den gleichen Betrag, um welchen der Hypothekenzins sich mindert, mehrt sich die Kaufschillingsfrist.

§ 81. Der Eigenthümer ist berechtigt, so oft die Fristenzahlungen, die er durch beliebige Nachzahlungen erhöhen kann, den Betrag von mindestens 100 Mark erreicht haben, Löschung des abbezahlten Betrages im Hypothekenbuche auf seine Kosten zu verlangen, wobei jedoch eine Rang-Einräumung für den gelöschten Betrag zu Gunsten fremder Forderungen niemals stattfinden darf.

§ 82. Der eingetragene Kaufschillingsrest ist, solange die Zinsen von demselben und die weiteren Fristenzahlungen pünktlich entrichtet und die sämmtlichen Bedingungen des Kaufvertrages erfüllt werden, seitens der Genossenschaft unkündbar.

§ 83. Tritt in diesen Zahlungen eine Saumsal ein, so erwächst dem Schuldner die Pflicht zur Zahluug eines sechsprocentigen Verzugszinses aus der fälligen Summe vom Verfalltage bis zur wirklichen Zahlung.

Dem Vorstande im Benehmen mit dem Aufsichtsrathe steht überdies das Recht zu, säumigen Schuldnern das gestundete Kapital zu künden oder, wenn von den genannten Genossenschaftsorganen statt dessen die Aufhebung des Vertrags gewählt wird, diese zu erwirken und in Vollzug zu setzen.

§ 84. Der Eigenthümer darf im Laufe der nächsten 5 Jahre nach der Eigenthumsübertragung nur Mitglieder der Genossenschaft in Miethe nehmen, so lange sich solche darum melden, und den Miethzins der einzelnen Wohnungen wie er zur Zeit der Eigenthumsübertragung bestand ohne Genehmigung des Aufsichtsrathes und des Vorstandes nicht um mehr als 10 Procent im Ganzen erhöhen.

§ 85. Der Eigenthümer hat das Recht, die ihm eigenthümlich übertragenen Gebäude und Gebäudeabtheilungen an ein anderes Mitglied der Genossenschaft zu verkaufen, welches in alle Vertragsbedingungen an seine Stelle eintritt.

§ 86. Verkauf an ein Nichtmitglied ist erst nach Abzahlung des ganzen Kaufschillings und nicht früher als drei Jahre nach der Eigenthumsübertragung gestattet.

In außerordentlichen Fällen kann der Vorstand im Einverständnisse mit dem Aufsichtsrathe Ausnahmen gestatten.

§ 87. Verkauf einer Gebäudeabtheilung (§ 68) ist nur an Mitglieder der Genossenschaft unter der in § 85 ausgesprochenen Bedingung und, insolange der Kaufschilling nicht vollständig ist, nur mit Genehmigung der Gesammt-Verwaltung zulässig; an Nichtmitglieder kann ein solcher Antheil nicht verkauft werden.

§ 88. In den Fällen der §§ 85, 86, 87 bleibt der Genossenschaft das unbedingte Vorkaufsrecht vorbehalten.

§ 89 Alle Dispositionsbeschränkungen, welchen der Inhaber eines Genossenschaftshauses oder Haustheiles nach gegenwärtigem Gesellschaftsvertrage unterworfen ist, sind gleichzeitig mit der Eigenthumsübertragung im Hypothekenbuche einzuschreiben.

§ 90. Die Gesammtverwaltung ist berechtigt, sowohl für den Bau als für die Vermiethung und den Verkauf der Genossenschaftshäuser specielle Programme auszuarbeiten und der Generalversammlung vorzulegen.

Dieselben dürfen in wesentlichen Punkten nicht von den Grundsätzen abweichen, welche in gegenwärtigem Gesellschaftsvertrage aufgestellt sind, und gelten, sobald sie die Billigung der Generalversammlung erlangt haben, als Bestandtheil dieses Vertrages.

§ 91. Sämmtliche Mitglieder haften für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft solidarisch und mit ihrem ganzen Vermögen nach den Bestimmungen des Gesetzes über die privatrechtliche Stellung von Erwerbs- und Wirthschaftsgesellschaften.

§ 92. Die Bekanntmachungen der Genossenschaft erfolgen durch Ausschreibung in den Münchener Neuesten Nachrichten und werden — mit Ausnahme der Berufung der Generalversammlung — vom Vorstande erlassen.

Dem Aufsichtsrathe bleibt vorbehalten, auch andere Blätter neben dem genannten zu den regelmäßigen Kundgebungen der Genossenschaft zu bestimmen.

§ 93. Streitigkeiten zwischen Mitgliedern einerseits und dem Vorstande oder dem Bauausschusse andererseits werden vom Aufsichtsrathe, solche zwischen Mitgliedern und dem Aufsichtsrathe von der Generalversammlung entschieden. Handelt es sich um Privatrechtsverhältnisse, so hat ein Schiedsgericht nach den Bestimmungen der Civilproceßordnung zu entscheiden.

Instructionen

für die Vorstände der Bau- und Spar-Genossenschaft Arbeiterheim in München.

a. Im Allgemeinen.

§ 1. Die Vorstände haben auf das Genaueste die Vorschriften des Gesetzes über die privatrechtliche Stellung der Erwerbs- und wirthschaftlichen Vereine zu beachten und zu vollziehen.

Sie sind in der Vertretung der Genossenschaft lediglich durch den Gesellschaftsvertrag, gegenwärtige Instruktion und die etwa zu faßenden Beschlüsse der Generalversammlung und des Aufsichtsrathes beschränkt.

§ 2. Diese Vertretung obliegt regelmässig zunächst dem Direktor, der jedoch bei allen Geschäftsabschlüssen, welche die Genossenschaft mit wiederkehrenden Ausgaben oder mit einer einmaligen Ausgabe im Betrage von mehr als 25 Gulden belastet, sich mit den übrigen Vorständen ins Benehmen zu setzen und Beschluß der Vorstandschaft zu erzielen hat.

Für den Fall der Verhinderung des Direktors geht diese Berechtigung zunächst auf den Kassier über. Derselbe ist jedoch nur in ganz vereinzelten Fällen solcher Verhinderung an Stelle des Direktors zu handeln ermächtigt. Sollte eine länger als drei Tage dauernde Stellvertretung für den Direktor nothwendig sein, so ist dieselbe vom Aufsichtsrathe zu ordnen, an dessen Stelle in ganz dringenden Fällen der Vorsitzende des Aufsichtsrathes zu treten hat.

Ist der Kassier aus irgend welchem Grunde gehindert, die Stelle des Direktors vorübergehend zu vertreten, so hat für ihn der Bauverwalter einzutreten, für welchen die gleichen Beschränkungen maßgebend sind.

§ 3. Bei Abwesenheit von München die sich über zwei Tage erstreckt, hat der Direktor dem Vorsitzenden des Aufsichtsrathes, der Kassier oder Bauverwalter dem Direktor vor der Abreise noch Anzeige zu erstatten.

Erstreckt sich die Abwesenheit auf mehr als zwei Tage, so ist Urlaub nachzusuchen, den auf acht Tage der Vorsitzende ertheilen kann, während für längere Zeit Beschluß des Aufsichtsrathes nothwendig ist.

§ 4. Die sämmtlichen Einläufe an die Genossenschaft öffnet und verwahrt der Reihenfolge nach in der Regel der Direktor; doch hat derselbe die auf die Spezialgeschäfte des Kassiers oder Bauverwalters bezüglichen Schriftstücke an diesen abzugeben, welche zu genauer Verwahrung derselben unter gesonderten Umschlägen verpflichtet sind. Zur Controle führt jeder der drei Vorstände ein ganz einfaches Briefjournal.

§ 5. Werden auf Grund § 24 des Gesetzes einem andern Vorstandsmitglied als dem Direktor Vorladungen oder Zustellungen für die Genossenschaft gemacht, so ist dasselbe verpflichtet, persönlich dafür Sorge zu tragen, daß sie noch am nämlichen Tage oder doch längstens im Verlaufe von 24 Stunden dem Direktor zu Handen gestellt werden.

b. Im Besonderen.

I. Vom Director.

§ 6. Außer der obenbezeichneten Vertretung der Genossenschaft obliegt dem Direktor die ganze Leitung des genossenschaftlichen Unternehmens.

Er ist jedoch gehalten, von allen wichtigen Vorkommnissen, Unterhandlungen, Geschäftsabschlüssen u. s. w. dem Vorsitzenden des Aufsichtsrathes so rasch als möglich mündliche oder schriftliche Anzeige zu erstatten, dem Aufsichtsrathe selbst in jeder Sitzung und mindestens jeden Monat einmal eingehenden Bericht über die Fortschritte der Genossenschaftsgeschäfte vorzutragen.

Ganz besonders obliegt ihm die Oberaufsicht auf die Bauten, auf das gesammte Eigenthum der Genossenschaft, auf die Aufrechthaltung der Haus- und Mieth-Ordnungen und auf den richtigen Vollzug der Geschäfte von Seite der übrigen Vorstandsmitglieder.

Er ist daher jederzeit berechtigt, vom Kassastande sowie von den Bucheinträgen und übrigen Aufschreibungen des Kassiers wie von sämmtlichen Büchern und Aufschreibungen des Bauverwalters Einsicht zu nehmen, etwa wahrgenommene Versäumnisse oder Unrichtigkeiten mit denselben zu besprechen oder auf Abhilfe zu bringen, und hat die Pflicht, falls solche Abhilfe nicht geleistet wird oder falls überhaupt die Unregelmäßigkeiten von Bedeutung sind, dem Aufsichtsrathe hierüber Bericht zu erstatten.

§ 7. Er hat ferner von allen Verhandlungen und Beschlüssen des Bau-Ausschusses Kenntniß zu nehmen und dieselben zum Vollzuge zu bringen. Sollte er mit einem solchen Beschlusse nicht einverstanden sein, und denselben für die Genossenschaft für gefährdend erachten, so hat er zunächst Beschluß der Vorstandschaft zu veranlassen. Wenn hier der Beschluß des Bauausschusses mit Stimmenmehrheit mißbilligt wird, kann die Ausführung unterbleiben, muß aber dem Vorsitzenden des Aufsichtsrathes behufs Einberufung einer Aufsichtsrathssitzung sofort Anzeige erstattet werden.

§ 8. Er hat ferner den Kassier wenigstens wöchentlich einmal zu besuchen, von den Vorkommnissen an der Kassa bei dieser Gelegenheit genaue Kenntniß zu nehmen, sich über die erfolgten Ein- und Austritts-Anmeldungen und die Gründe der letzteren Aufschluß zu erholen.

§ 9. Er hat bei Aufstellung der halbjährigen Bilanzen mitzuwirken und bei den zum Zwecke der Bilanzen oder sonst nothwendig werdenden Inventuren anwesend zu sein.

§ 10. Er ist vor Allem zur Zeichnung für die Genossenschaft berufen und ermächtigt. Nur wenn er absolut verhindert ist, zu zeichnen, können die beiden übrigen Vorstandsmitglieder gemeinsam verpflichtende Erklärungen Namens der Genossenschaft abgeben oder Abmachungen für dieselbe treffen. Auch in diesem Falle ist der Direktor so rasch als möglich von dem Vorgegangenen genau zu verständigen.

§ 11. Der Direktor hat alle vom Bauverwalter bestätigten Rechnungen zur Zahlung an die Kassa anzuweisen, wie überhaupt alle Zahlungsanweisungen von ihm zu erlassen sind.

Im Verhinderungsfalle tritt der Bauverwalter in diese Rechte ein.

§ 12. Der Direktor hat die rechtzeitige Ausschreibung der zu vergebenden Arbeiten zu erlassen, die diesbezüglichen Angebote entgegenzunehmen, im Verein mit den übrigen Vorstandsmitgliedern die Arbeiten den einzelnen Geschäftsleuten zuzuweisen, die Verträge abzuschließen und die pünktliche Einhaltung derselben zu überwachen.

§ 13. Der Direktor hat die Anmeldungen für Miethen und Käufe entgegen zu nehmen, die ersten nothwendigen Bescheide darauf zu ertheilen und die Interessen der Genossenschaft dabei zu wahren, im Nothfalle sofort den Vorsitzenden des Aufsichtsrathes behufs Berufung einer Versammlung desselben zu verständigen, außerdem aber in der nächsten gemeinsamen Sitzung eingehend über alle derartigen Anträge und deren Erledigung zu berichten.

§ 14. Er hat auf Grund der so erzielten Beschlüsse die Miethverträge abzuschließen, die Beträge festzustellen, welche von den Miethern nach § 70 des Gesellschaftsvertrages außer

dem eigentlichen Miethzinse noch zu entrichten sind, die Mieth- und Kaufsverträge sowie alle andern auf das Eigenthumsverhältniß der Genossenschaft bezüglichen Papiere, insoferne sie nicht nach Beschluß des Aufsichtsrathes unter doppeltem Verschluß gehalten werden müssen zu verwahren.

§ 15. Er hat ferner die vom Bauausschuße genehmigten Miethkündigungen (§ 71 des Gesellschaftsvertrages) zu unterzeichnen oder die Kündigungen von Seite der Miether entgegenzunehmen und für rechtzeitiges Bekanntwerden der Gelegenheit zum Wiedervermiethen Sorge zu tragen.

§ 16. Ebenso hat er bei etwaigen Verkäufen die Besitzeinweisung, bei Käufen die Besitznahme Namens der Genossenschaft, dann die Kapitalskündigungen im Sinne des § 83 des Gesellschaftsvertrages zu vollziehen und die Einhaltung der §§ 84 bis 86 speziell zu überwachen.

§ 17. Im Falle der Verhinderung des Bauverwalters hat er dessen Geschäfte zu übernehmen, insofern von Seite des Aufsichtsrathes nicht etwas Anderes bestimmt wird.

§ 18. Er hat ferner das gesammte untergeordnete Personal zu überwachen, über dessen Aufstellung und Honorirung dem Aufsichtsrathe Vorschläge zu machen, demselben die nöthige Anweisung zu ertheilen, im Nothfalle dieselben vom Dienste zeitweise oder gänzlich zu suspendiren, in welchem Falle unverzüglich Anzeige an den Aufsichtsrath zu erstatten ist.

Beurlaubung vom Hilfs- und untergeordnetem Personal darf er nur auf die Dauer von acht Tagen gewähren. Ueber längere Beurlaubungen ist Beschluß des Aufsichtsrathes nothwendig.

Sollte Hilfspersonal für Kassen- und Rechnungs-Dienst nothwendig werden, so steht in Bezug auf dasselbe die eben erwähnte Berechtigung zunächst dem Kassiere zu. Immerhin bleibt dem Direktor die Oberleitung im Sinne des § 4 vorbehalten.

In Bezug auf das beim Baue unmittelbar verwendete Personal theilt sich der Bauverwalter mit dem Direktor in die Beaufsichtigung und die übrigen im ersten Absatze dieses Paragraphen festgestellten Berechtigungen und Verpflichtungen.

§ 19. Zu den gemeinsamen Verpflichtungen des Direktors und des Kassiers gehört die Anfertigung des quartalsweise an das Handelsgericht abzugebenden Mitglieder-Zugangs- und Abgangs-Verzeichniß, sowie der am Beginne jeden Jahres einzureichenden alphabetischen Mitglieder-Verzeichnisse.

Ueber die etwa nöthige Verwendung von Schreibhilfe zu diesen Arbeiten ist dem Aufsichtsrathe Anzeige zu erstatten.

II. Vom Kassier.

§ 20. Der Kassier besorgt den gesammten Kassen-Buch- und Rechnungs-Dienst. Er hat alle im Vorstehenden bereits ertheilten Vorschriften zu beachten, außerdem insbesondere die Mitgliederliste zu führen, die Ein- und Austritts-Anmeldungen entgegenzunehmen und zu registriren, von denselben den Direktor von Woche zu Woche zu verständigen, Einzahlungen anzunehmen und Auszahlungen zu bethätigen.

§ 21. In Bezug auf die Auszahlungen bedarf jede Aufrechnung der vorgängigen Bestätigung durch den Direktor. Es sind jedoch auch Anweisungen des Bauverwalters zu respektiren, wenn dieser den Grund der Verhinderung des Direktors gleichzeitig mit der Anweisung mündlich oder schriftlich dem Kassier bekannt gibt.

Hinsichtlich der Gehaltszahlungen oder Remunerationen an den Vorstand ist, insoweit es sich nicht um regelmäßig wiederkehrende auf Beschlüssen des Aufsichtsrathes fussende Ausgaben

handelt, Anweisung durch den Vorsitzenden des Aufsichtsrathes nothwendig. Ebenso für Zahlungen, welche durch die Bedürfnisse des Aufsichtsrathes veranlaßt sind.

§ 22. Der Kassier hat ferner in jeder gemeinsamen Sitzung der Vorstandschaft und des Aufsichtsrathes Aufschluß über den Stand der Kassen- und Rechnungsgeschäfte zu geben und am Beginne eines jeden Monates in bisher üblicher Weise und unter Beachtung des bisherigen Formulares genauen Bericht über den Stand der Kassen und Bücher sowie über Ein- und Austritt der Mitglieder zu erstatten.

§ 23. Ebenso hat er im Aufsichtsrathe jeden Monat Bericht zu erstatten über die Rückstände an Ratenzahlungen und Geschäftseinlagen und Ausweisung jener Mitglieder zu beantragen, welche bereits länger als drei Monate mit solchen Zahlungen oder sonstiger Erfüllung ihrer statutenmässigen Verpflichtungen im Rückstande sind.

Dieß erstreckt sich auch auf die Rückstände an Mieth- und Kaufschillingsfristen und alle andern regelmäßig zu leistenden Zahlungen. Zu diesem Zweck ist der Kassaconto monatlich abzuschließen, der Saldo mit dem Kassabestande zu vergleichen, und jede Abweichung zwischen beiden im Kassabuche gewissenhaft vorzumerken. Nach dem Abschlusse ist der Uebertrag in das Journal zu machen und das Hauptbuch zu ergänzen.

§ 24. Er hat ferner am Schlusse eines jeden Halbjahres den Inventuren beizuwohnen, dabei die nöthigen Aufschreibungen zu bewerkstelligen, die sämmtlichen von ihm geführten Bücher vollständig und genau abzuschließen und die Bilanz nach kaufmännischen Grundsätzen herzustellen sowie über die Ergebnisse dieser Arbeiten bis spätestens 15. Juli und 15. Januar eines jeden Jahres dem Aufsichtsrathe Bericht zu erstatten.

Der Aufsichtsrath ist berechtigt, auch außerordentliche Bilanzirung anzuordnen, in welchem Falle der Kassier auch hiefür die nöthigen rechnerischen Arbeiten zu besorgen hat.

§ 25. Die am ersten Januar 1873 geführten Bücher sind, insolange der Aufsichtsrath nicht ein Anderes beschließt, auf das Genaueste fortzuführen und stets evident zu erhalten.

§ 26. Die Kassa steht unter alleinigem Verschluße und speziell persönlicher Haftung des Kassiers.

Dem Aufsichtsrathe bleibt jedoch unbenommen, in Bezug auf bestimmte Vermögenstheile der Genossenschaft, auf hinterlegte Werthe, Cautionen u. dgl. die Verwahrung derselben unter geeignetem Doppelverschluße oder bei irgend einer Creditanstalt anzuordnen.

Der Kassier hat dafür Sorge zu tragen, daß jeder entbehrliche Kassenbestand bei der Hypotheken- und Wechselbank (insoferne der Aufsichtsrath eine andere Anstalt hiefür nicht bezeichnet) zur nutzbringenden Anlage gebracht wird.

Der Kassenstand soll sich in der Regel nicht über fünfhundert Gulden erstrecken.

Zu größeren Auszahlungen werden Anweisungen auf das Genossenschaftsguthaben bei der Bank benützt.

§ 27. Ob die Auszahlungen der Arbeitslöhne an den Bauplätzen sowie die Vereinnahmung der Zinsraten von den Miethern durch den Direktor, den Kassier oder den Bauverwalter stattzufinden hat, bleibt, in solange dafür nicht ein besonderer Beschluß des Aufsichtsrathes vorliegt, dem eigenen Uebereinkommen der Vorstände überlassen. Sollte ein solches Uebereinkommen durch gegenseitiges Verständniß nicht zu erzielen sein, so ist ein Aufsichtsrathsbeschluß zu veranlassen, dem sich jedes davon betroffene Vorstandsmitglied zu fügen hat.

§ 28. Der Kassier sammelt und ordnet alle Liquidationen, Rechnungen, Anweisungen und Quittungen nach den Nummern des Kassenbuches.

§ 29. Der Kassier hat die vom Aufsichtsrathe genehmigten und öffentlich bekannt gegebenen Geschäftsstunden genau einzuhalten und den Mitgliedern die Erfüllung ihrer Verpflichtungen sowie die Erlangung der ihnen wünschenswerthen Aufschlüsse thunlichst zu erleichtern und bequem zu machen.

Von den Beschlüssen des Bauausschusses hat ihn der Direktor bei seinem wöchentlichen Besuche zu verständigen. Jedoch bleibt der Kassier verpflichtet, wenn es der Bauausschuß wünscht, ausnahmsweise an den Berathungen desselben Theil zu nehmen, jedenfalls aber, wenn der Direktor am Besuche verhindert sein sollte, sich von den Beschlüssen des Bauausschusses selbst Kenntniß zu verschaffen.

§ 30. Für den Fall der Verhinderung des Kassiers bestimmt auf dessen Vorschlag der Aufsichtsrath den Stellvertreter, für welchen der Kassier verantwortlich bleibt.

III. Vom Bauverwalter.

§ 31. Die Verpflichtung des Bauverwalters umfaßt außer dem bisher schon erwähnten vor Allem den Ankauf und die Ausmittlung des nöthigen Baumaterials, die Fürsorge für dessen Beschaffung auf die Bauplätze oder in die Magazine, die Prüfung der gemachten Lieferungen und Arbeiten, die Zurückweisung jeder hiebei wahrgenommenen Unregelmäßigkeit und Vertragswidrigkeit, die Sorge für die richtige Verwahrung der angeschafften Materialien, Werkzeuge u. s. w., die fleißige Besichtigung und Ueberwachung der Bauten selbst, genaue Aufschreibung über die beschafften und verwendeten Baumaterialien und sonstigen Bedürfnisse, Führung des Werkzeug-Inventars, insbesondere aber auch die Aufsicht über Instandhaltung der vermietheten Wohnungen und Häuser, sowie die Prüfung und Bestätigung der eingehenden Rechnungen.

Schlußbestimmung.

§ 32. Der Aufsichtsrath ist berechtigt jederzeit Nachträge zu den gegenwärtigen Instruktionen auf Grund der gewonnenen Erfahrungen festzustellen, welche die Vorstandsmitglieder gleich den gegenwärtigen Instruktionen selbst als bindende Vorschriften für ihre Geschäftsthätigkeit anzuerkennen und zu beachten haben.

Anlage III. München, den .... 18....

Bau- & Spargenossenschaft „Arbeiterheim" München
(eingetragene Genossenschaft).

D.... Unterzeichnete erklärt hiemit .... Beitritt zur **Bau- & Spargenossenschaft „Arbeiterheim" München** mit .... Stück Antheilscheine à 10 fl. 30 kr. (18 Mark) und erklärt sich mit dem Genossenschaftsvertrage einverstanden.

Die Einzahlung geschieht

auf einmal mit .... fl. .... kr.

in Monatsraten von .... fl. .... kr.

(Eigenhändige Unterschrift.)

Name: ....

Stand: ....

Wohnung: ....

Eingetragen in das Genossenschaftsverzeichniß sub Nr. ....

Anlage IV.

Nr......

Die Bau- & Spargenossenschaft.

„Arbeiterheim" in München

(eingetragene Genossenschaft)

bestätigt hiemit von ....

(Mitgliederliste Nr................) eine Einlage von

10 Gulden 30 Kreuzer — 18 Mark —

baar erhalten zu haben, welche vom .... an auf Grund des § 18 des Genossenschaftsvertrages mit **Vier** vom **Hundert** verzinst und nach vertragsmässiger Kündigung zurückbezahlt wird.

München, den 18

Der Vorstand:

Anlage Va.

Bau- & Spar-Genossenschaft „Arbeiterheim" München
(eingetragene Genossenschaft).

Mitglieds-Buch

für ....

....

Nr. ....

(Giltig als Legitimation bei Generalversammlungen.)

Anlage Vb.

Guthaben des Mitglieds.

Datum			Betrag Rm.	Pf.

Anlage VIa.

Bau- & Spargenossenschaft „Arbeiterheim" in München.
(Eingetragene Genossenschaft).

Mieth- und Amortisations-Quittungsbuch

für das Mitglied Nr. ....

....

Inhaber der Wohnung Nr. ....

in der ....

München, den 18

Die Vorstandschaft.

Anlage VI b.

Hausordnung für die Häuser der Bau- und Spargenossenschaft „Arbeiterheim" in München.

(Eingetragene Genossenschaft.)

Im Interesse der Genossenschaft sowohl als der Miether liegt es, daß eine strenge Hausordnung beide Theile in ihren berechtigten Ansprüchen schütze, und daß sowohl im Hinblick auf Gesundheit wie auch auf Sicherheit entsprechende Vorsorge getroffen wird.

Jeder Miether macht sich durch Unterzeichnung gegenwärtiger Hausordnung verbindlich, zur Erreichung dieses Zweckes durch genaue Einhaltung derselben beizutragen, und übernimmt nach jeder Richtung hin die Verantwortung für die Außerachtlassung der nachfolgenden Bestimmungen.

§ 1. Die gegenseitige Kündigungszeit ist die statutenmäßige vierteljährliche und bestimmen diese Termine auch die Miethzinszahlung. Der Miethzins muß im Voraus entrichtet werden, jedoch sind hiefür alle anderen Termine nach § 72 des Ges.-Vtrgs. zuläßig.

§ 2. In den Wohnungen bestreiten die Inwohner alle erforderlichen Reparaturen.

§ 3. In die Abtritte — Asche, Kehricht, Gemüseabfälle, Knochen, Scherben, Besen, Lumpen, Stroh, Bürsten, Holztheile u. dgl. zu werfen, ist der Verstopfung der Röhren sowohl, als auch des hiedurch stärker werdenden üblen Geruches wegen verboten, zumal für Asche eine besondere Grube und für die übrigen Abfälle eine solche im Hofraum zur Benützung vorhanden ist.

Dagegen Handelnde haben auf ihre Kosten das Freimachen der Abtrittröhren zu besorgen und sind für alle Beschädigungen verantwortlich.

§ 4. Abspül- und Waschwasser in die Abtritte zu gießen, ist verboten.

Im Uebertretungsfalle zahlen die Mehrkosten des Ausschöpfens die übereinander wohnenden Parteien.

§ 5. Die vor den Küchenfenstern allenfalls anzubringende Aufhänge darf nur für kleine zum Trocknen anzuhängende Gegenstände benützt werden; verboten ist daher, viel Wasser haltende Wäsche daran aufzuhängen.

§ 6. Waschen und Trocknen der Wäsche in den Wohnungsräumen ist dem Gebäude nachtheilig und wird deßhalb verboten. Das Holzspalten in den Küchen ist nicht gestattet.

§ 7. Die Hausthüre wird in der Regel im Sommer gegen 10 Uhr, im Winter gegen 9 Uhr Abends geschlossen. Dieselbe während der Nachtszeit offen zu lassen ist verboten.

Die Miether haben ihre Angehörigen und allenfallsigen Aftermiether von diesem Verbote zu verständigen.

Auch wird das Zuschlagen der Thüren insbesondere bei Nachtzeit mit Rücksicht auf die älteren oder kranken Inwohner, welche der Ruhe bedürfen, verboten.

§ 8. Die Treppenreinigung, welche im täglichen Kehren und Wischen und wöchentlich einmaligem Aufwaschen besteht, obliegt den Parteien.

Mehrere Parteien einer Etage besorgen dieselbe abwechselnd.

§ 9. Stiegenhausfenster sind, wenn selbe zu öffnen nöthig, mit den Häckchen zu befestigen, bei Wind und Regen, sowie Nachts regelmäßig zu schließen, im Winter aber stets geschlossen zu halten.

Die Kosten für etwaige Beschädignng, besonders Zerbrechen der Fensterscheiben durch Nichtbefolgung dieser Anordnung, hat die Partei zu tragen, welche zur Zeit der Beschädigung die Stiegenreinigung besorgt.

§ 10. Auffallende und fortwährende Verunreinigungen der Stiege und des Eingangs, besonders durch Hunde, sind zu vermeiden.

§ 11. Das Betreten des Speichers oder Dachraumes mit offenem Lichte ist verboten.

Leicht brennbare Stoffe, wie Flachs, Holzspänne, Stroh u. s. w. dürfen im Dachraume nicht aufbewahrt werden.

Die in den Speichern angebrachten Fenster sind, wenn deren Oeffnung nöthig geworden, bald wieder zu schließen, jene gegen die Wetterseite müssen stets geschlossen bleiben.

§ 12. Die gemeinschaftliche Waschküche und Waschaufhänge zu benützen ist jeder Partei gestattet. Um Streitigkeiten zu vermeiden, ist eine Vormerkung **„wann und auf wie lange"** die Benützung nothwendig ist, bei dem Hausmeister zu veranlassen, und in dessen Kalender einzutragen.

Diese zu benützende Aufhänge darf nicht mit zu nasser Wäsche behangen werden, weil dadurch der Bretterboden bald in Fäulniß überginge.

§ 13. Die Thüre zur Waschaufhänge auf dem Dache ist nach jedesmaliger Benützung der Aufhänge mit dem Schlüssel zu sperren und dieser dem Hausmeister zu übergeben.

Der Sicherheit wegen sollen Keller- und Speicherthüren stets geschlossen sein.

§ 14. Zur Aufnahme von Aftermiethern ist die Bewilligung des Vorstandes nothwendig. Jedoch kann dieselbe wieder jederzeit zurückgezogen werden.

§ 15. Jeder Inwohner hat beim Verlassen der Wohnung oder der Miethlokalitäten dieselben wieder in dem Zustande herzustellen, wie sie übernommen wurden, und kann nur die bei gehöriger Schonung unvermeidliche natürliche Abnützung berücksichtigt werden. Die in den Wänden eingeschlagenen Nägel und Hacken dürfen nicht herausgezogen werden.

Sollte ein Miether Veränderungen in der gemietheten Wohnung auf seine Kosten vornehmen wollen, so muß er die Genehmigung des Vorstandes erholen, und sich verpflichten, die Wohnung beim Verlassen derselben in ihrem früheren Zustande wieder herzustellen.

Zerschlagen von Fensterscheiben, jedwede Beschädigung oder Besudelung der Wände, Decken und Fußböden, Beschneiden der Fenster und Thüren ꝛc. ebenso Ueberhitzen der Oefen und Herde werden nicht zu den natürlichen Abnützungen gerechnet.

§ 16. Im Interesse aller Inwohner wird der aufgestellte Hausmeister für die Aufrechthaltung der Hausordnung nach Möglichkeit Sorge tragen.

G e g r ü n d e t e Beschwerden gegen denselben sind bei dem Vorstande anzubringen.

Die wiederholte Uebertretung genannter Hausordnung wird als Miethvertragsbruch von Seite der Miether angesehen und deßwegen dem Vorstande das Recht der s o f o r t i g e n Kündigung eingeräumt.

Auf Verlangen des Letzteren haben solche Miether schon am Ersten des folgenden Monats die Wohnung zu verlassen.

§ 17. Alle hier nicht vorgesehenen Fälle werden nach dem Gesellschaftsvertrage behandelt, jedoch steht dem Aufsichtsrath das Recht zu, dieser Hausordnung auf Erfahrung gegründete Nachträge anzufügen, welche von den Inwohnern zu respectiren sind.

Anlage VI c.

Mieths-Vertrag.

Der Unterzeichnete miethet auf Grund vorstehender Hausordnung vom ...ten .... 18...
an .... mit .... Zimmer, Küche, Keller und Kastenantheil und übrigen gemeinnützigen Bequemlichkeiten, im Hause Nr. .... an der .... und verpflichtet sich einen Miethzins im Betrage von .... Mark jährlich und in .... Raten, im Betrage von .... Mark zu entrichten. Ebenso ein Amortisationssumme im Betrage von .... Mark jährlich oder in .... Raten, im Betrage von .... Mark zu leisten.

Der Miethvertrag ist vierteljährlich zu den vier stadtüblichen Zielzeiten kündbar vorbehaltlich des außerordentlichen Kündigungsrechtes.

Sollte der Miether seinen Austritt aus der Genossenschaft erklären, so erlischt dieses Vertragsverhältniß mit Lichtmeß des der Austrittserklärung folgenden Jahres, wenn eine förmliche Kündigung nicht vorausgegangen ist. Bis dahin sind alle vertragsmäßigen Verpflichtungen beiderseits einzuhalten.

Wünscht jedoch der Miether seine Wohnung als Nichtmitglied beizubehalten, so muß ein neuer Vertrag mit der Vorstandschaft abgeschlossen werden.

München, den ...ten 18

Eigenhändige Unterschrift: Die Vorstandschaft:

....

Anlage VId.

Miethzinsquittungsbuch.

18 . .	Miethzins-Beträge		Amortisations-Betrag.		Uebersicht der verzinsbaren Amortisations-Beträge.		Zinsen der Amortisation.		Summa des Guthabens.		Quittungen und Bemerkungen des Kassiers.
	Rm.	Pf.	Rm.	Pf.	Rm.	Pf.	Rm.	Pf.	Rm.	Pf.	
Januar											
Februar											
März											
April											
Mai											
Juni und so fort bis Dezember.											

Anlage VII.

Wohnungs-Einweisungsschein.

. . . . hat auf Grund Unterzeichnung der Hausordnung und des Miethvertrages die Wohnung . . . . des Hauses Nr. . . in der . . . . straße gemiethet und kann dieselbe vom . . . . beziehen.

München, den . . . . 18 . .

Die Vorstandschaft.

....

Anlage VIII.

Aftermieths-Bewilligung.

.... Inhaber der Wohnung No. .... in der .... Straße, wird, nach Maßgabe des § 14 der Hausordnung, die Bewilligung zur Aftermiethsaufnahme de.. ertheilt.

München, den ....ten.. 187....

Die Vorstandschaft:

....

Anlage IXa.

Hausmeister-Instruktion.

§ 1. Der Hausmeister hat alle Punkte der Hausordnung zu überwachen, und genau zur Ausführung zu bringen, insbesondere aber die Reinlichkeits- und Sittlichkeitspolizei auszuüben.

§ 2. Alle unter den Inwohnern vorkommende Streitigkeiten auf gütlichem Wege auszugleichen zu lassen.

§ 3. Schädigungen des Genossenschaftseigenthums, sowie gröbere Uebertretungen der Hausordnung von Seite der Inwohner sofort der Vorstandschaft zur Anzeige zu bringen.

§ 4. Personen, welche in böswilliger Absicht Unfrieden stiften, Zwiestigkeiten hervorrufen, Verläumdungen über die Genossenschaft und ihre Organe ausstreuen, der Vorstandschaft namhaft zu machen.

§ 5. Für die richtige An- und Abmeldung der Miether Sorge zu tragen und für die Erfüllung der hierfür bestehenden ortspolizeilichen Vorschriften haftbar einzutreten und bei zu erhebender Recherche über Miether oder Aftermiether, sowie bei Controlirung der Miethobjekte die betreffenden Gesammtverwaltungsmitglieder zu begleiten und alle nöthigen Aufschlüsse zu ertheilen.

§ 6. Für die Rein- und Instandhaltung des Commune-Eigenthums sowie der Straßen zu sorgen, und die hierüber bestehenden ortspolizeilichen Vorschriften genau zu beachten.

§ 7. Die Haftbarkeit hierfür sowie für alle seiner Obhut anvertrauten Gegenstände zu übernehmen.

§ 8. Den Anordnungen der Vorstandschaft als der vorgesetzten Behörde unbedingt Folge zu leisten.

§ 9. Bei allenfallsigen Differenzen mit derselben den Aufsichtsrath hievon in Kenntniß zu setzen.

§ 10. Dieser Instruktion können vom Aufsichtsrath jederzeit Ergänzungen angefügt werden und sind dieselben dann den Instruktionen gleich zu beachten.

Anlage IXb.

Vertrag.

§ 1. Der Unterzeichnete .... übernimmt bei der Bau- und Spar-Genossenschaft „Arbeiterheim" die Stelle als Hausmeister für die an der .... gelegenen Häuser .... vom .... 18..... ab.

§ 2. Derselbe verpflichtet sich die angefügten Instruktionen sowie die Hausordnung auf's Genaueste zu beobachten und haftet persönlich für Verstöße gegen dieselbe, sowie gegen ortspolizeiliche Vorschriften in Bezug auf Straßenreinigung, Salubrität, Feuersgefahr ꝛc.

§ 3. Die Genossenschaft verpflichtet sich, Hrn. .... einen jährlichen Gehalt von .... zu zahlen, welcher in monatlichen Raten von .... zu leisten ist.

§ 4. Alle für den Dienst nöthigen Requisiten, Utensilien ꝛc. sind vom Hausmeister selbst zu beschaffen.

§ 6. Dieser Vertrag ist bindend für beide Theile, jedoch ist einvierteljährige gegenseitige Kündigung vorbehalten.

§ 7. Bei Verstoß gegen diesen Vertrag von Seite des Hausmeisters, ist dem Vorstande der Genossenschaft das Recht eingeräumt, denselben vom Dienste zu suspendiren und einen Stellvertreter hierfür aufzustellen. Der Hausmeister verliert dadurch jeden Anspruch auf Fortbezug seines Gehaltes vom Tage der Suspension an.

München, den .... 18......

Für die Vorstandschaft:

....

Anlage Xa.

Allgemeine Vertragsbestimmungen

zur Uebernahme von Bauarbeiten für die Bau- u. Spargenossenschaft Arbeiterheim in München.

(Eingetragene Genossenschaft.)

I. Jeder Uebernehmer verpflichtet sich:

1. um den von ihm im Offerte festgestellten Preis die zu liefernde Arbeit pünktlich, solid, dauerhaft und von gutem Material nach Mustervorlage herzustellen;

2. eine Kaution im Betrage von 10% der Gesammtsumme des Werthes der zu liefernden Arbeiten in baarer landesüblicher Münze oder in Staatspapieren nach dem Nennwerthe zu hinterlegen.

Diese Kaution bietet Sicherheit für die Solidität der Arbeit, sowie für die richtige Einhaltung des Lieferungstermines und muß auf Verlangen der Vorstandschaft bis 4 Monate nach vollendeter Arbeitsleistung deponirt bleiben;

3. bei Nichteinhaltung des Lieferungstermins, der Vorstandschaft das Recht einzuräumen, die Lieferung auf Kosten, Wag und Gefahr des Contrahenten in beliebiger Weise in Ausführung bringen zu lassen.

II. Die Genossenschaft hingegen verpflichtet sich:

1. Die Betragssumme nach vollendeter Arbeit und sofort vorgenommener Prüfung in coursmäßigem Gelde vollständig zu leisten;

2. ebenso Abschlagszahlungen, welche den Betrag von fünfhundert Reichsmark erreichen, nach Verhältniß des Werthes der gelieferten Arbeiten.

Nach gegenseitigem Uebereinkommen, werden auch Abschlagszahlungen in geringerem Betrage geleistet; dagegen ist die Genossenschaft berechtigt, außer der Kaution 10% der Akkordsumme insolange zurückzuhalten, bis die etwa gerügten Mängel der Arbeit beseitigt sind und letztere nicht mehr beanstandet wird. Bei Abschlagszahlungen werden diese 10% jedenfalls reservirt.

III. Die gegenseitige Unterschrift ist bindend für beide Theile. Ueber alle vorkommenden Differenzen entscheidet der Bauausschuß und der Aufsichtsrath der Genossenschaft.

Anlage Xb.

Vertrag.

Der Unterzeichnete erklärt hiermit auf Grund vorstehender „allgemeiner Vertragsbedingungen", die .... Arbeiten, bestehend in der Lieferung von
....
.... für die Häuser ....
.... an der ....
Straße um den in dem eingehefteten Offerte festgesetzten Preis, mit dem Lieferungstermin bis zum .... ten .... 18...... übernehmen zu wollen.

München, den .... ten .... 18......

Eigenhändige Unterschrift: **Die Vorstandschaft:**

Hirschberg, Reinhold,

Die Wohnhäuser der Bau- & Spargenossenschaft Arbeiterheim in München nach Entwurf und Ausführung dargestellt nebst einer Geschichte dieser Genossenschaft

München 1875